

IMMOBILIEN DITTMANN KG

HAUSVERWALTUNGEN seit 1969 * Maximilianstr. 16 * 53111 Bonn, Tel. 0228-969570, Fax 9695720
Mitglied im Bundesfachverband Wohnungs- u. Immobilienverwalter e.V. (BFW) u. Immobilienverband Deutschland Bund e.V. (ivd)



Gemeinschafts-/Sondereigentum

Stand: 07/2005

Zusammengestellt und teilweise kommentiert von © Ingo Dittmann

Gemeinschaftseigentum Allgemeines:



Als Grundsatz gilt:

Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Räume, Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht zum Sondereigentum erklärt werden.

Nach § 1 Abs. 5 WEG gehören dazu:

- das Grundstück;
- Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen oder Eigentum eines Dritten sind;
- Gebäudeteile, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, z.B. tragende Wände, Balkongeländer, Bodenplatte und Dichtungsbahn auf dem **Balkon** etc;
- Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, z.B. das gemeinsame Treppenhaus, Aufzüge aber auch Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen notwendig sind.
- Das Verwaltungsvermögen (Geld- und Sachwerte), insbesondere die nicht teilbare **Instandhaltungsrückstellung** auf dem gemeinschaftlichen Rücklagenkonto (andere Ansicht Weimauer, § 1 Rz. 4c).

Der Begriff Gemeinschaftseigentum taucht vorwiegend im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. Besitz einer ->Eigentumswohnung auf. Die Wohnung selbst, eventueller Kellerraum und eine Garage sind das ->Sondereigentum des Wohnungsbesitzers.

Doch aufgrund seines Eigentumsanteils besitzt er auch einen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Als Gemeinschaftseigentum werden die Teile eines Gebäudes bezeichnet, die nicht einem Wohnungseigentümer alleine gehören, sondern allen, die Anteile an dem Gebäude besitzen, gemeinsam. In einem Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen gehören dazu die gemeinsam genutzten Räume, wie beispielsweise Fahrradkeller, Wäschetrocknräume, Treppenhäuser etc., aber auch das Grundstück, das Dach, die Fundamente, tragende Wände, Außenwände, etc. Konkret bedeutet dies, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer zum Beispiel die Außenwand seiner Wohnung mit Verputz und Anstrich nicht allein gehört, ebenso wenig die Decke der Wohnung oder der Kamin, auch wenn dieser durch die Wohnung geht. Das ist auch der Grund dafür, dass zu baulichen Veränderungen, die tragenden Wände in einer Wohnung betreffen, die anderen Eigentümer ihre Zustimmung erteilen müssen.

Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Wer sich eine ->Eigentumswohnung kauft, sollte sich genau nach dem Gemeinschaftseigentum erkundigen. Sobald der einzelne Eigentümer nämlich daran etwas verändern möchte, benötigt er die Zustimmung der Gemeinschaft. Das gilt - wie erwähnt - sowohl für entsprechende Maßnahmen innerhalb der eigenen Wohnung als auch für Maßnahmen, die von außen sichtbar sind. Es ist beispielsweise nicht möglich die Balkonwand, die von außen sichtbar ist, in Eigenregie in einer x-beliebigen Farbe zu streichen. Ebenso wenig dürfen tragende Wände ohne Zustimmung der anderen Eigentümer beispielsweise eine zusätzliche Tür erhalten. Wer eine zweite Tür in eine nichttragende Wand setzen möchte, oder dort einen Durchbruch zum daneben liegenden Zimmer schaffen möchte, braucht dage-

gen keine Zustimmung einzuholen. Auch Außenanlagen können nicht ohne weiteres verändert werden. So können Besitzer einer Erdgeschoßwohnung mit Terrasse und Gartenanteil nicht einfach einen Zaun um ihren Gartenanteil ziehen. Die Miteigentümer müssen zustimmen, es sei denn, es liegen besondere Gründe für die Maßnahme vor. Es kann sein, dass ein Richter den Einspruch abweist, wenn der Zaun dazu gedacht ist, Kleinkinder von der Straße fernzuhalten. Allerdings kann zur Auflage gemacht werden, dass der Zaun, sobald die Kinder groß genug sind, um die Gefahr des Straßenverkehrs zu begreifen, wieder entfernt werden muss.

Äußerlichkeiten

Normalerweise gehört zum Gemeinschaftseigentum auch die Gestaltung, das äußere Bild des Hauses. Dies ist in der Vergangenheit Anlass für ausgedehnte Gerichtsverhandlungen zwischen verschiedenen Eigentümern gewesen.

Ein besonders beliebter Streitpunkt ist die Anbringung von Markisen an den Balkonen. Kaum ein Mehrfamilienhaus, in dem die Auswahl des Markisenstoffs dem einzelnen Wohnungseigentümer überlassen bleibt. Meist entscheidet die Eigentümergemeinschaft darüber, ob Markisen angebracht werden dürfen und wie sie aussehen sollen. Im Zweifelsfall sollten sich Wohnungseigentümer für einen Sonnenschirm entscheiden. Der kann auch dann knallrot sein, wenn der des Nachbarn weiß ist.

Instandhaltung

Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum zu pflegen und zu erhalten. Es ist jedoch möglich, dass spezielle Aufgaben auf einzelne Eigentümer übertragen werden. Es könnte zum Beispiel sein, dass die Eigentümer verpflichtet werden, die Außenfenster für ihre Wohnung, wenn nötig, selbst zu erneuern. Trotzdem bleiben die Fenster Gemeinschaftseigentum. Der Käufer einer Eigentumswohnung sollte sich also sehr genau erkundigen, welche Teile zum Gemeinschaftseigentum gezählt werden und wem ihre Pflege, Wartung und Neubeschaffung obliegt.

Wichtig:

Im Wohnungseigentumsgesetz ist festgelegt, dass ->Sondereigentum und der Anteil am Gemeinschaftseigentum nur als Einheit verkauft oder belastet werden dürfen.

Sondereigentum: Allgemeines:

Sondereigentum ist das alleinige Eigentumsrecht an Räumen, die in der **Teilungserklärung** und dem Aufteilungsplan als zum Sondereigentum gehörend

gekennzeichnet sind. Sie sollen gemäß § 3 Abs. 2 WEG in sich **abgeschlossen** sein. Die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan (= Grundrissplan des Grundstücks und des Gebäudes) sind beim Grundbuchamt hinterlegt. Innerhalb einer Einheit gehören zum Sondereigentum:

- alle nichttragende Teile der Einheit,
- alle Einrichtungen innerhalb der Räume - also Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (z.B. Strom-, Wasser-, Heizungsleitungen) ab Abzweigung von der gemeinschaftlichen Versorgungsleitung.

Das Sondereigentum ist Alleineigentum und daher übertragbar, teilbar, vererbbar und belastbar. Für die **Instandhaltung/Instandsetzung** ist der Sondereigentümer zuständig.

Im Rahmen des Sondereigentums ist zu unterscheiden:

Die Unterscheidung zwischen >Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum gehört zu den Charakteristika einer ->Eigentumswohnung. Nähere Details sind in der >Teilungserklärung geregelt, weshalb man diese vor dem Kauf sehr sorgfältig lesen sollte.

Was gilt als Sondereigentum?

Zunächst einmal die Wohnung selbst mit allen Nebenräumen (Wohnungseigentum). Hinzu kommen Keller- oder Bodenräume, der Pkw-Abstellplatz oder die Garage, alle Zimmer-, Wohnungseingangssowie Terrassen- und Balkontüren. Schließlich auch die in der Wohnung verlegten Leitungen, vorausgesetzt, sie dienen der Versorgung der betreffenden Wohnung. Auch die nichttragende Wände gelten als Sondereigentum. Im Eigentum der Gemeinschaft sind zum Beispiel das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, die tragenden Wände, Treppenhäuser, Zentralheizungsanlagen, Fahrradkeller, Fahrstuhl usw. ->Gemeinschaftseigentum).

Anders ausgedrückt: Wer eine >Eigentumswohnung erwirbt, dem gehört das Sondereigentum allein; er kann damit machen, was er möchte. Über Veränderungen am Gemeinschaftseigentum indessen darf nur die Wohnungseigentümergemeinschaft >(Eigentümerversammlung) entscheiden.



In bestimmten Fällen kommt es zu Abgrenzungsproblemen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Ein geradezu "klassischer" Fall: die Balkone. In der Regel gehört der Oberflächenbelag des Balkons zum Sonder-, das Geländer hingegen zum Gemeinschaftseigentum. Allerdings können in der -Teilungserklärung auch andere Vereinbarungen getroffen werden
--

Gesamtübersicht

Zuordnung Gemeinschafts-/Sondereigentum mit Urteilen/Kommentaren

Die nachstehende Darstellung enthält in alphabetischer Übersicht die sich aus dem Gesetz und der Rechtsprechung ergebende Zuordnung zum Sonder- und/oder zum Gemeinschaftseigentum.

Abdichtung

Gemeinschaftseigentum, da für den Bestand des Gebäudes erforderlich

BayObLG v. 20.3.1991, 2Z BR 8/91, NJW-RR 1991, 976f.; OLG Köln v. 21.9.2001, 16 Wx 153/01, ZMR 2002, 377; BayObLG v. 20.11.2002, 2Z BR 45/02, ZMR 2003, 367 (368).

Abdichtung und Belag

Bei undichten Balkonen/Dachterrassen gelangt Wasser unter die horizontale Abdichtungsbahn in die darunterliegende Geschoßdecke.

Merkmale: Wasserflecken mit Kränzen und Stalaktiten, Deckenfarbe blättert ab. In den hinter dem Balkon liegenden Räumen Muff-Geruch, aufquellendes Parkett und Wasserkränze an den Wänden über den Fußleisten.

Da die defekte Abdichtungsbahn auf der tragenden Decke (Balkonplatte) zum **Gemeinschaftseigentum** gehört, ist die Eigentümergemeinschaft für die Sanierung zuständig. Muss für die Schadensbeseitigung der Bodenbelag (Fliesen/Estrich = **Sondereigentum**) vom Balkon entfernt (zerstört) werden, hat der betroffene Eigentümer diese Maßnahme gem. § 14 Abs. 4 WEG zu dulden, doch ist ihm der daraus entstehende Schaden (neuer Estrich und neue Fliesen) zu ersetzen (§ 16 Abs. 4 WEG).

Im Klartext:

Die gesamten Kosten der Balkonsanierung (begehbarer Bodenbelag in gleicher Ausführung und Preislage) hat die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Abfahrtsrampe Tiefgarage

Die Tiefgaragenabfahrtsrampe und die dazugehörigen seitlichen GrenzWände sind zwingend **gemeinschaftliches Eigentum** im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG, weil sie ein notwendiges baukonstruktives Element und damit ein tragendes Konstruktionsteil im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG darstellen (h. M.). Dies gilt auch, wenn die Tiefgarage selbst als **eigenständiges Teileigentum** begründet wurde. Insofern steht nicht der gesamte Tiefgaragenbaukörper

per im Sondereigentum, was ja dazu führen würde, dass Miteigentümer dieses Teileigentums in der Lage wären, ohne Mitwirkungsmöglichkeit der übrigen Eigentümer durch beliebige Änderung der Außenteile des Baukörpers der ganzen Wohnanlage ein anderes Gepräge zu geben.

(BayObLG, Beschluss v. 30. 3. 1993, Az.: 2Z BR 11/93)

siehe: Abstellplatz, Tiefgaragenstellplätze, Garage

Abflussrohr

Abflussrohre gehören als Hauptleitungen zum gemeinschaftlichen Eigentum, auch wenn sie durch Räume führen, die sich im Sondereigentum befinden.

Handelt es sich aber um Zuleitungen aus dem Sondereigentumsbereich zur Hauptleitung, sind sie dem Sondereigentum zuzuordnen.

Zwischen zwei nebeneinander liegenden Wohnungen befindliche Zuleitungen können Mitsondereigentum sein **(OLG Zweibrücken, I Beschl. v. 7.11.1986, 3W 152/86)**.

Siehe auch: Abwasserkanal, Anschlussleitung, Fallrohr, Hauptver-/entsorgungsleitung, Wasserrohr

Abgasrohre (Dunstabzug)

Abgasrohre, nachträglich eingebaut, mit außen im Fassadenbereich sichtbaren Dunstrohrstutzen und Motorentlüftung (im Falle installierter Etagengasheizungen – nicht selten in Altbauten-) können das GE nachteilig tangieren (optische Störung, Vereisung von Fassadenflächen durch Kondensierung der Abwärme und Gefahr einer Schädigung des Außenputzes, Geruchs- und Geräuschbelästigung anderer Bewohner). **BayObLG vom 21.6.1990, BReg 1 b Z 36/89.**

Abluftanlage

Eine im Sondereigentum installierte Abluftanlage ist Sondereigentum 92. Von außen sichtbare Anlagenteile (z.B. Abluftstutzen) sind dagegen Gemeinschaftseigentum (siehe auch Abgasrohre). Abluftrohre sind, auch wenn sie der Entsorgung nur eines Sondereigentums dienen, dann zwingendes Gemeinschaftseigentum, wenn deren Beseitigung zu erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz des gemeinschaftlichen Eigentums führen würde. **OLG Hamburg v. 14.3.2003, 2 Wx 2/00, ZMR 2003, 527 (528).**

Absperrventil



Absperrventile gehören lt. Sauren zum Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie im Sondereigentum liegen (KG WE 1994, 52, 53).

Siehe auch: Heizkörperventil

Abstellplatz

Abstellplätze auf unbebauten Grundstücksflächen sind nicht sondereigentumsfähig und zählen daher grundsätzlich zum gemeinschaftlichen Eigentum. Zulässig sind jedoch mehrheitlich beschließbare Gebrauchsregelungen sowie Vereinbarungen über die Einräumung von Sondernutzungsrechten. Die entsprechenden Flächen müssen hinreichend bestimmt sein

Kommentar Dr. Riecke: Sonderregelung für Garagenstellplätze

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG gelten Garagenstellplätze als abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Derartige „dauerhafte Markierungen“ können aus einem Beton- bzw. Zementsockel oder dauerhafter Kunststoffmasse bestehen. Für Bauträger problematisch ist die Rechtsprechung des LG Nürnberg-Fürth⁵⁴, wonach in der Teilungserklärung nicht nur die Lage der Stellplätze angegeben werden muss, sondern auch die Art ihrer Abgrenzung. Diese Entscheidung wird jedoch in der Rechtsliteratur⁵⁵ weitgehend abgelehnt. Dem Bauträger wäre es dann nicht mehr vorbehalten, etwa einen vorgesehenen Betonsockel durch farbige Steine oder dauerhafte Farbmarkierung im Fußboden zu ersetzen. Zutreffend weist Sauren (a. a. O. § 3 Rdnr. 13) darauf hin, dass bei dieser fingierten Raumeigenschaft und Abgeschlossenheit ein einfacher Farbanstrich nicht genügt, aber schon Markierungsnägel ausreichen. (BayObLG, 4.4.2001, ZMR 2001, 820) Völlig zerstritten ist die Rechtsprechung zur Sondereigentumsfähigkeit von sog. Duplexgaragen/Mehrfachparkern. Die Sondereigentumsfähigkeit wird verneint (vgl. **OLG Düsseldorf, 22.3.1999, ZMR 1999, 500**) mit der Begründung, im Hinblick auf den einzelnen Stellplatz fehle es an einem sondereigentumsfähigen Raum weil die Hebevorrichtung bewirke, dass der Raum innerhalb einer Mehrfachgarage abwechselnd von dem einen oder anderen „Parker“ genutzt werde. (vgl. **Häublein DW/WE Workshop 3/2000**) Bejaht wird allerdings die Sondereigentumsfähigkeit der jeweiligen Doppelgarage insgesamt. Dies bedeutet, dass durch die Teilungserklärung Teileigentum an dem Doppelstellplatz durchaus begründet werden kann. Zwischen den beiden personenverschiedenen Nutzern besteht dann eine Bruchteilsgemeinschaft am

Teileigentum „Duplexgarage“.

Der Aufteiler sollte im Interesse der Gemeinschaft hier bereits in die Gemeinschaftsordnung eine Gebrauchsregelung für die Duplexgarage aufnehmen.

Abwasserhebeanlage

Die Zuordnung einer Abwasserhebeanlage zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum ist davon abhängig,

- ob sie nur der Entsorgung einer bestimmten Sondereigentumseinheit dient und sich in den betreffenden Sondereigentumsräumen befindet
= Sondereigentum (vgl. **KG Berlin, Beschl. v. 8.9.1993, 24 W 5753/92 und 2301/93; BayObLG, I3eschl. v. 22.10.1991, 2 Z 114/91**),

oder

- ob sie Bestandteil einer Hauptversorgungsleitung ist
= Gemeinschaftseigentum (vgl. **BayObLG, Beschl. v. 28.2.1983, 2 Z 15/82**, dort zur unterschiedlichen Kostentragung für Wartung und Reparatur; **BayObLG, Beschl. v. 20.2.1992, 2 Z 158/91**, dort zur Verteilung der Umbaukosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG; zu den Zuordnungskriterien vgl. auch **OLG Düsseldorf, Bcschl. v. 1.7.1994, 3 Wx 334/94**, dort konkret jedoch offengelassen).



Zuordnung einer Abwasserhebeanlage:

Die Beteiligten streiten um die sachenrechtliche Zuordnung einer Abwasserhebeanlage, die Ausgestaltung der Hausentwässerung und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Verwaltung der Gemeinschaft.

Eine Abwasserhebeanlage in das gemeinschaftliche Eigentum.

Die Abrechnung der Kosten für die Hebeanlage im Verhältnis 1:9 stellt eine unzulässige Abweichung von dem maßgebenden Kostenverteilungsschlüssel dar. Gemäß § 16 Abs.2 WEG tragen die Miteigentümer die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und der gemeinschaftlichen Nutzung nach Maßgabe ihrer Anteile. Diese gesetzliche Bestimmung ist der Abänderung durch Vereinbarung (§ 10 Abs.1 und 2 WEG) zugänglich, nicht hingegen durch einen Mehrheitsbeschluss, da es für die Regelung des allgemein geltenden Kostenverteilungsschlüssels mangels gesetzlicher Regelung und einer entsprechenden Öffnungsklausel in der Teilungserklärung an der sogenannten Beschlusskompetenz der Eigentümer fehlt. Ein Mehrheitsbeschluss der gleichwohl eine auch nur teilweise Abänderung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels beinhaltet, ist nichtig. Darauf, ob er angefochten worden ist oder nicht, kommt es dementsprechend nicht an.

OLG Hamm - AG Essen - 23.12.2004 - 15 W 107/04

Eine Abwasserhebeanlage, die sich im gemeinschaftseigenen Heizungskeller befindet, aber lediglich der Abwasserentsorgung einer einzelnen Eigentumswohnung dient, gehört als Gebäudebestandteil gemäß § 5 Abs. 1 WEG zu den Sondereigentumsräumen, deren Abwässer sie entsorgt und ist damit Gegenstand des Sondereigentums.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30. Oktober 2000, 3 Wx 276/00

Abwasserkanal

Abwasserkanäle dienen als Entsorgungseinrichtung dem gemeinschaftlichen Gebrauch im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG und sind daher **gemeinschaftliches Eigentum**, das allerdings dort endet, wo die Kanäle in das Sondereigentum abzweigen. Dienen sie dort nur der Entsorgung der betreffenden Sondereigentumsräume, sind sie dem Sondereigentum zuzuordnen. (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rdn. 101).

Siehe auch Hauptentsorgungsleitung, Hauptversorgungsleitung

Alarmanlage



Eine Alarmanlage im Sondereigentumsbereich ist als zu den Räumen gehörender Bestandteil dem **Sondereigentum** zuzuordnen (OLG München,, Urt. vom 3.7.1979, 5 U

1851/79).

Anschlussleitung

Anschlussleitungen: Hierunter sind Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Heizung usw. zu verstehen. Soweit es sich um Hauptversorgungsleitungen handelt, stehen diese im Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie durch Sondereigentum führen (BayObLG 12.11.1992, Az.: 2Z BR 96/92, WE 1994, 21; KG Berlin 08.09.1993, Az.: 24 W 57/53, WuM 1994, 38; 1989, 89).

Aber auch Leitungen, die von der Hauptleitung abzweigen, aber durch fremdes SE verlaufen, ehe sie die im SE eines anderen WEer stehende Zapfstelle erreichen, sind Gemeinschaftseigentum (KG WuM 1994, 38; 1989, 89; BavObLG WuM 1989, 35; VIF 1994, 21), es sei denn sie dienen nur einem SE (BavObLG VIF 1989, 147). dann SE, dienen sie 2 SE's, so Mitsondereigentum (OLG Zweibrücken ZMR 1987, 102.)

Hinweis

Regelung durch die Gemeinschaftsordnung möglich

Die Gemeinschaftsordnung kann bestimmen, dass auch diese Teile der Leitungen zum Gemein-

schaftseigentum gehören (OLG Düsseldorf 25.05.1998, Az.: 3 Wx 29/98, NZM 1998, 864).

Grenzfälle

Verlaufen sie ab der Abzweigung durch eine andere Einheit, so besteht nach Auffassung des KG Gemeinschaftseigentum bis zu dem Punkt, an dem die Leitung in die Wohnung, welche sie versorgt, eintritt (KG Berlin 14.11.1988, Az.: 24 W 2933/88, WE 1989, 97). Nach Auffassung des BayObLG besteht auch in diesem Fall Sondereigentum ab der Abzweigung vom Hauptstrang (BayObLG WE 1989, 147).

Versorgt eine Leitung ab der Abzweigung zwei Einheiten, so haben die betreffenden Eigentümer hieran nach Auffassung des OLG Zweibrücken Mitsondereigentum (OLG Zweibrücken 07.11.1986, Az.: 3 W 152/86, ZMR 1987, 102, Bärmann-Pick § 5 Rz. 66; a.A. Staudinger-Rapp § 5 Rz. 31 mit weiteren Nachweisen).

Siehe auch: Abflussrohr, Elektrizitätsleitung, Etagenheizung, Gasleitung, Hauptversorgungsleitung, Wasserrohr

Antenne



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, NJW 75 S. 688).

Antennenanlagen (Gemeinschaftsantenne, Breitbandkabelanschluß), die dem Fernseh- und Rundfunkempfang der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft dienen, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum (Diester, Anm. zu LG Düsseldorf, Beschl. v. 12. 11. 1971, 15 T 661/71; vgl. auch AG Starnberg, Beschl. v. 10.3.1970, 1 UR 18/69; AG Wiesbaden, Intern Bl. 6131; auch OLG Frankfurt, Beschl. v. 9.1.1975, 20 W 561/ 74).

Auch Funkantennen, die nur einem einzelnen Eigentümer dienen, sind dem **Gemeinschaftseigentum** zuzurechnen, wenn sie sich außerhalb des Sondereigentumsbereichs des betreffenden Eigentümers befinden.

Im Zusammenhang mit der Frage, ob Zentralheizungsanlagen in Einzelfällen auch zum Sondereigentum gehören können, hat der BGH in der betreffenden Entscheidung dies auch für eine Gemeinschaftsantennenanlage bejaht (BGH, Urteil v. 8.11.1974, V ZR 120/73).

Antenne, Wohnungseigentum

Zum Betrieb eines Radios, eines Fernsehgerätes oder eines CB-Amateurfunkgerätes benötigt man eine Antenne. Solange diese nur innerhalb der Wohnung installiert ist, entstehen keine Schwierigkeiten mit den Miteigentümern. Allerdings reichen derartige Antennen (ausgenommen beim Radio) in der Regel nicht aus. Aus diesem Grund sind schon seit langem Häuser mit Gemeinschaftsantennen (Sammelantennen mit Verstärkern) auf dem Dach, durch besondere im Erdreich verlegte Antennen (**Kabelfernsehen**) oder durch Satellitenantennen (Schüsseln) ausgerüstet.

Werden derartige Antennen erstmalig installiert, handelt es sich um eine **bauliche Veränderung**, die gemäß § 22 WEG der Zustimmung aller Eigentümer bedarf, es sei denn, durch die Veränderung werden die Rechte des einzelnen nicht "über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt". Das heißt, der Miteigentümer, der nicht zustimmt, wird durch die Maßnahme nicht mehr belästigt als es sich bei einem geordneten Zusammenleben nun einmal nicht vermeiden lässt.

Handelt es sich bei einem Anschluss für nur einen Wohnungseigentümer, besteht Duldungspflicht ohnehin gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG, und zwar für Telefon, Rundfunk und Energieanschluss. Fernsehantenne wird dazugerechnet (vgl. Weitnauer, WEG, 8. Aufl., Rdz. 46 zu § 21.).

Wird eine Sammelantenne alter Art (Dachantenne) erstmalig installiert, kann dies verunstaltend wirken. Wird bei der Anbringung einer derartigen Antenne eine Verunstaltung vermieden, ist die bauliche Veränderung zulässig. Beim Anschluss des Gebäudes an das Breitbandkabel kann wegen des unterirdisch erfolgten Anschlusses eine Verunstaltung nicht eintreten.

Miteigentümer, die sich nicht daran beteiligen wollen, können durch technische Maßnahmen (Filter) von der Teilnahme ausgeschlossen werden, so dass sie auch nicht mit Gebühren für den Anschluss belastet werden. Eine Verlegung durch ihr Sondereigentum brauchen sie nicht zu dulden.

Verfügt eine Wohnanlage über eine Gemeinschaftsempfangsanlage, über die 17 Fernsehprogramme störungsfrei empfangen werden können, hat ein Wohnungseigentümer nicht das Recht ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer auf seinem Balkon eine Parabolantenne anzubringen (**BayObLG, Beschluss v. 29.01.1999, Az.: 2Z BR 135/98**).

Besteht bereits eine Gemeinschaftsantenne, kann gleichwohl ein Kabelanschluss verlegt werden, wenn die alte Antenne veraltet oder mangelhaft geworden sein sollte.

Ist wegen der besonderen Lage des Gebäudes mit einer Gemeinschaftsantenne nicht der übliche Standard zu erreichen, soll über den Anschluss an das Breitbandkabel mit Mehrheit entschieden werden können (streitig).

Die Installation von Satellitenschüsseln führt leicht zu einer Verunstaltung, so dass häufig Einstimmigkeit erforderlich sein wird. Das Interesse ausländischer Mitbewohner an einem Empfang heimatlicher Sender geht jedoch vor (vgl. Palandt, 55. Aufl. 1996, Rdz. 11 zu § 22 WEG). Die Umrüstung einer voll funktionsfähigen Dachantennenanlage auf den Anschluss an das Breitbandkabelnetz stellt eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 WEG dar, die von den Wohnungseigentümern nur einheitlich beschlossen werden kann (**BayObLG, Beschluss v. 01.10.1998, Az.: 2Z BR 71/98**).

Bei der Frage, ob die Aufstellung einer Amateurfunkantenne zulässig ist, wird es auf den Einzelfall ankommen. Ist mit einer Störung des äußeren Erscheinungsbildes zu rechnen, wird man die Aufstellung verweigern können (vgl. auch **BayObLG 30.05.1990, Az.: BReg 2 Z 57/*, NJW-RR 90, 1167.**).

Antennensteckdose



Antennensteckdosen sind **Sondereigentum** (OLG Köln, Beschl. v. 31.5.1989, 16 Wx 25/89). Das gleiche gilt für die Zuleitungen von der Gemeinschaftsantennenanlage ab Abzweigung in die Sondereigentumsräume.

Im gemeinschaftlichen Eigentum könnten Steckdosen gegebenenfalls dann stehen, wenn sich bei einer Umrüstung auf das Breitbandkabelnetz nicht alle Eigentümer an der Umrüstung beteiligen und sie durch die Installation einer besonderen Antennensteckdose nur die bisher auch durch die Gemeinschaftsantenne gelieferten Programme empfangen können.

Anstricharbeiten



Innerhalb der zu Sondereigentum erklärten Räume Sondereigentum, sonst gemeinschaftliches Eigentum. **BayObLG v. 20.11.2002, 2Z BR 45/02, ZMR 2003, 367 (368)**.

Anstricharbeiten im Bereich von Balkonen betreffen ausschließlich das Gemeinschaftseigentum, § 5 Abs. 2 WEG.

In einem zivilgerichtlichen Vergütungsstreit einer Maler-firma gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft als Bauvertragsauftraggeber entschied das OLG Düsseldorf durch Urteil, dass Anstricharbeiten an den im Bereich von Balkonen zurückspringenden Außenwänden einschließlich der Fensterlaibungen, an den aus Sichtbeton bestehenden Decken der Balkone, an den Balkongittern und an den Seitenwänden, auch wenn diese keine tragende Funktion hätten, **Gemeinschaftseigentum** betreffen; dies gelte ebenfalls für den Anstrich der **Innensei-**

ten von aus Sichtbeton bestehenden **Balkonbrüstungen**. Sämtliche Anstricharbeiten betreffen ausschließlich Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit des gesamten Gebäudes erforderlich seien und deshalb unabdingbar zum Gemeinschaftseigentum gehörten (§ 5 Abs. 2 WEG). Insbesondere sei **auch** der **innenseitige Anstrich** der aus Sichtbeton bestehenden **Brüstungen Gemeinschaftseigentum**, da er auch dem Schutz vor zerstörerischen Witterungseinflüssen diene, denen nicht nur die Außen-, sondern auch die Innenseiten von Balkonbrüstungen gleichermaßen ausgesetzt seien, sodass ein solcher Anstrich ebenfalls der Erhaltung von Teilen des Gemeinschaftseigentums diene.

(OLG Düsseldorf, Urteil v. 9. 8. 1991, WE 11/91, 331 = ZMR 12/91, 486

Armaturen



Die üblichen Armaturen an den Heizungs- und Sanitärinstallationen sind dem Sondereigentum zuzuordnen. Ausnahmen gelten für Meßvorrichtungen zur Verbrauchserfassung und für Thermostatventile.

Attika

Eine Attika ist zwingend gemeinschaftliches Eigentum. (BayObLG, Beschl. v. 19.7. 1989, 1 b Z 29/88).

siehe auch: Dach

Aufzug



Aufzüge dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und sind zwingend **gemeinschaftliches Eigentum**.

• Kosten

Die Aufzugskosten sollten bereits buchhalterisch für eine spätere, mieterfreundliche Abrechnung in **Betriebs- und Instandsetzungskosten getrennt** werden, da Instandsetzungskosten bei Wohnraum nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Mietverträge verlangen unter diesem Gesichtspunkt teilweise eine anteilige Reduzierung bei Vollwungsverträgen, die Reparaturkosten beinhalten. Zu den **Betriebskosten** gehören Betriebsstrom, Reinigung, Wartung und Sicherheitsprüfungen. Sofern die **Gemeinschaftsordnung** keine besondere Vereinbarung vorsieht oder rechtskräftige Beschlüsse zu beachten sind, haben nach einer **BGH-Entscheidung (Beschluss vom 28.06.1984, Az.: VII ZB 15/83, NJW 1984, 2576)** alle Wohnungseigentümer die Aufzugskosten **nach Miteigentums-**

anteilen (§ 16 Abs. 2 WEG) zu tragen, selbst die Bewohner im Erdgeschoß oder einer Mehrhausanlage (mehrere Gebäude mit nur vereinzelter Aufzüge). Letzteres ist soeben erneut gerichtlich bejaht worden. Nach einem Beschluss des Bayrischen ObLGs sind in einer Mehrhausanlage die Aufzugskosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen, obwohl nur ein Teil der Häuser über einen Aufzug verfügt. Das gilt, solange nicht eine andere Kostenverteilung klar und eindeutig vereinbart ist (**Bay-ObLG, Beschluss v. 18.05.1999, Az.: 2Z BR 1/99**).

- **Nutzung** - Die Nutzung des Aufzuges steht - sofern im **Gemeinschaftseigentum** stehend - allen Bewohnern zu. Die **Eigentümerversammlung** kann im Rahmen einer Haus- und Nutzungsordnung gewisse Einschränkungen, z.B. für Transporte bei Umzügen oder Kinder, beschließen.

Außenanlage

Zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen gem. § 1 Abs. 5 WEG das Grundstück, sowie Teile, Anlagen (Außenanlagen) und Einrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Die Außenanlagen stehen - sofern nicht in der **Gemeinschaftsordnung** ein besonderes **Sondernutzungsrecht** nach § 15 WEG eingeräumt ist - allen Bewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Beispiele: Garten, Spielplatz, Pkw-Abstellplätze etc.

Zur **Instandhaltung und Instandsetzung**, Pflege und Reinigung ist die Eigentümergemeinschaft zuständig, da es sich um Teile des gemeinschaftlichen Grundstückes handelt. Bereits bestehende Vereinbarungen sind zu beachten. Auch über die Hausordnung kann ein Pflegeplan aufgestellt werden. Die einzelnen Eigentümer müssen sich dann einigen wer, wann und was, wo pflegt.

Pflege durch den Hausmeister

In einer großen Gemeinschaft gehört die Anstellung eines Hausmeisters zur ordnungsgemäßen Verwaltung. In einer Spezifikation zum Hausmeister-Dienstvertrag wird festgehalten, welche Aufgaben von ihm zu erledigen sind.

Auch in einer kleinen Gemeinschaft kann ein nebenberuflicher Hausmeister eingestellt werden.



Weisungsrecht des Verwalters

Oft wird hierdurch Streit vermieden, denn der Verwalter hat den Hausmeister zu beaufsichtigen und übt das Weisungsrecht aus, dies sollte im Anstellungsvertrag so festgehalten werden.

Auftragsvergabe an Gartenbaubetrieb

Dies ist nicht immer die teuerste Lösung. Es gibt auch bei Außenanlagen viele Fragen, die ein Fachmann beantwortet.

ten sollte, zum Beispiel Baumpflegemaßnahmen, giftige Pflanzen, Wurzelbildung, übermäßiger Laub- oder Nadel- fall im Gartenbereich oder Verunreinigungen auf dem Plattenbelag um das Gebäude. Unsachgemäße Reinigung von Bodenbelägen können in der Wiederherstellung wesentlich teurer sein als die Einschaltung einer Fachfirma. Auch für die Anschaffung von Geräten sollte zuerst eine Kosten-Nutzen-Rechnung unter Berücksichtigung der Wartung und Unterbringung aufgestellt werden. Oftmals kann eine Firma zum Beispiel den Winterdienst billiger anbieten.

Pflege durch Sondernutzungsberechtigten

Einzelnen Wohnungen können Gartenflächen als Sondernutzungsrecht zugesprochen werden. Über die Hausordnung wird hier die Pflegezuständigkeit geregelt.

Außenanstrich

Der Außenanstrich gehört lt. Dr. Riecke zwingend zum Gemeinschaftsdeigentum.

Außenfenster

Die Bestimmungen in einer Teilungserklärung, durch die die Außenfenster dem Sondereigentumsbereich zugeordnet werden, ist gemäß Kahlen und § 5 Abs. 2 WEG unwirksam (**OLG Hamm, DWE 1991, 160 ff, OLGZ 1992, 174**)

Bei dem Anstrich der Außenseite von Fenstern handelt es sich um eine Maßnahme der Instandhaltung gemeinschaftlichen Eigentums (**BavObLG,**

Beschl. v. 26. 6. 1991. WE 1992. 177).

Siehe auch unter Fenster

Außenjalousie



Außenjalousien in einer Wohnungseigentumsanlage stehen stets im **gemeinschaftlichen Eigentum**. Dies gilt grundsätzlich und nicht nur dann, wenn sie „nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt worden sind,“ (so **KG Berlin, Beschl. v. 19.6. 1985, 24 W 4020/84**).

Zugvorrichtungen und Gurte sind Sondereigentum . Die Jalousien selbst können Sondereigentum sein. Jalousienkasten und offen liegende Führungsschienen stehen nach herrschender Meinung im Gemeinschaftseigentum (**OLG Saarbrücken 09.03.1990, Az.: 3 W 44/98 , WE 98, 237**). Das Anbringen von Außenjalousien ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung , da diese regelmäßig den optischen Gesamteindruck verändern (**OLG Celle 25.11.1997, Az.: 4 W 223/97 , OLGR Celle 1998, 62**).

Siehe auch: Rollläden

Außenputz

Der Außenputz eines Gebäudes ist zwingend **gemeinschaftliches Eigentum (OLG Düsseldorf BauR 1975, 61 – Dr. O. Riecke BFW Tagung Münster 23./24.1.04)..**

Außenregler

Siehe hierzu: Heizung

Außenrollläden

Siehe hierzu: Rollläden

Außentreppe

Siehe hierzu: Treppe

Außentür

Siehe hierzu: Haustür

Außenverglasung

Siehe hierzu: Fenster

Außenwand/Fassade

Die Außenwand einschließlich Außenputz (**OLG Düsseldorf BauR 1975, 61**) ist als konstruktiver Bestandteil einer Eigentumswohnanlage gemäß § 5 Abs. 1 WEG **zwingend gemeinschaftliches Eigentum**. (**BayObLG, Beschluss v. 2.9.1993, 2Z BR 73/93, WE 1994 S. 277**).

Die Außenwand darf von einem Wohnungseigentümer nicht ohne Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer durchbrochen werden, z.B. um ein Entlüftungsgitter (**OLG Köln OLGZ 1982, 413**) oder ein Klimagerät (**LG Krefeld DWE 1987, 32**) einzubauen, da dies eine nicht unerhebliche Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage und deshalb eine bauliche Veränderung iSd §22 Abs. 1 Satz 1 WEG darstellt (**Bay-ObLG WuM 1990, 403 für einen Durchbruch in der Brandmauer**).

Die Beseitigung ursprünglicher baulicher Mängel an der Fassade ist grds. keine bauliche Veränderung, sondern auch dann eine mehrheitlich zu beschließende Instandsetzungsmaßnahme wenn sie mit Eingriffen in die Substanz verbunden ist (**OLG Hamm vom 16. 10. 1987. Az. 15 W 238/87** für eine vorgehängte Fassade zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden; unscharf **BayObLG WE 1989, 54**: mehrheitlich zu beschließende bauliche Veränderung); dies gilt erst recht für Nachbesserungen durch Aufbringen einer Wärmeisolierung (**Bay-**

ObLGZ 1982 207) oder einer Thermohaut (Bay-ObLG DWE 1984, 59).

Werden an der Außenwand wegen eingetretener Mängel Instandsetzungsarbeiten notwendig, so können die Wohnungseigentümer mehrheitlich als sog. modernisierende Instandsetzung beschließen, dass eine den derzeit anerkannten Regeln der Bautechnik genügende Wärmedämmung hergestellt wird (OLG Düsseldorf vorn 95 2 1981, Az. 3 W 359/80), die den Vorschriften der am 1.1. 1984 in Kraft getretenen Wärmeschutzverordnung (BGBl. 1982 I, 1873) entspricht. Eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Vollwärmedämmung besteht jedoch nur bei der erstmaligen Erstellung oder Ersetzung von Außenwänden, nicht jedoch bei Instandsetzungsarbeiten. Die Herstellung einer erhöhten Wärmedämmung entspricht aber den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und kann von jedem Wohnungseigentümer gefordert werden, § 21 Abs. 3 und 4 WEG, wenn der Aufwand nach einer Kosten-Nutzen-Analyse unter Berücksichtigung der Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden, der Einsparung von Heizkosten, etwaiger zusätzlicher Steuervorteile, möglicher Förderungsmittel (OLG Köln NJW 1981, 585) und der Erhöhung des Wohnwerts angemessen und vernünftig ist (LG Bielefeld WuM 1989, 101; LG Hamburg DWE 1987, 31).

Badeinrichtung



Badezimmereinrichtungen innerhalb des Sondereigentums sind Gegenstand desselben (Bielefeld, Ratgeber. 5. 34). Gleiches gilt für Duschen etc. Entscheidend ist die feste Installation der jeweils in Frage stehenden Gegenstände. So ist eine in das Badezimmer integrierte Duschwanne Gegenstand des Sondereigentums. Ein bloß lose mit dem Bad/der Dusche verbundener Duschvorgang hingegen ist an den Kategorien Sondereigentum/ Gemeinschaftseigentum nicht zu messen.

Balkenkonstruktionen

Diejenigen Balkenkonstruktionen, die das Dach tragen, sind Teil des Gebäudes und für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich, somit gern. § 5 Abs. 2 gemeinschaftliches Eigentum. Dies ist zwingend (Bielefeld, Ratgeber. 5. 34). Anderes kann gelten für die Innenverkleidung der Balkenräume, die Fußbodenbeläge der Balkenräume je nach Ausgestaltung).

Balkone

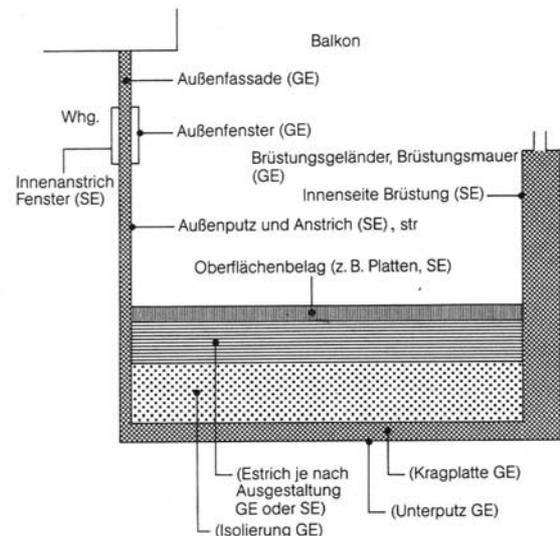
Balkone sind grundsätzlich sondereigentumsfähig und gelten auch ohne entsprechende Zuordnung in



der Teilungserklärung bzw. der Gemeinschaftsordnung als Sondereigentum (a.A. unzutreffend LG Frankfurt, Beschl. v. 26.3.1990, 2/9 T 1204/89).

Die Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum scheidet im Regelfall allein deshalb aus, weil das jedem Wohnungseigentümer gemäß § 13 Abs. 2 WEG zustehende Mitgebrauchsrecht wegen des fehlenden Zugangs praktisch nicht ausübbar ist, andererseits ein allgemeiner Zugang dem Erfordernis der Abgeschlossenheit der Wohnung widerspricht. Die Verbindung des Balkons mit der entsprechenden Wohnung ergibt sich zudem daraus, dass im Regelfall die Balkonfläche zumindest teilweise der Wohn-/Nutzfläche des Sondereigentums zugerechnet wird und insoweit auch — wenn auch nicht zwingend — mitbestimmend ist für die Bemessung der Höhe des Miteigentumsanteils.

Die Sondereigentumsfähigkeit erstreckt sich dabei aber im wesentlichen nur auf den Balkonraum. Soweit es sich um die konstruktiven und um die der Sicherheit dienenden Bestandteile handelt, stehen diese Balkonteile im Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105 /93, dort zur Dachterrasse).



Danach gelten beim Balkon die Balkonplatte, das Balkongitter, die Balkonbrüstung (einschließlich Deck- und Kronenbleche), die Balkontür, Balkonfenster (ausgenommen die Innenseiten) und Balkondecken sowie Isolierungsschichten auf der Balkonplatte als gemeinschaftliches Eigentum (Bay-ObLG, Beschl. v. 20.6.1974, 2 Z 22/74; Beschl. v. 6.11.1986, 2 Z 98/ 86, dort zur Bodenisolierung einer Loggia gegen Feuchtigkeit; Beschl. v. 30.3. 1990, 2 Z 31/90, zur Balkonbrüstung als Gemeinschaftseigentum; Beschl. v. 22.6.1991, 2 Z 66/91; Beschl. v. 5.5.1993, 2Z BR 29/93; Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93, dort zu den konstruktiven und isolierenden Bestandteilen einer Dachterrasse als Gemeinschaftseigentum; OLG Düssel-

dorf, **Beschl. v. 20.6.1979, 3 W 134/79; Urt. v. 9.8.1991, 22 U 20/91; OLG Frankfurt, Beschl. v. 9.1.1975, 20W 561/74; Beschl. v. 9.2.1984, 20 W 640/83; OLG Hamm, Beschl. v. 5.2.1980, 15 W 277/79; Urt. v. 16.9.1988, 26 U 57/88; OLG Köln, Beschl. v. 9.1.1976, 16 Wx 155/76; LG München, Beschl. v. 21.2.1969, 13 T 560/68; hinsichtlich der konstruktiven Bestandteile von Balkonen, Loggien und Dachterrassen als gemeinschaftliches Eigentum vgl. auch **BGH, Beschl. v. 21.2.1985, VII ZR 72/84; BayObLG, Beschl. v. 16.5.1990, I bZ 22/89).****

Das Oberlandesgericht Düsseldorf (**ZMR 1991, Seite 486**) stellt fest, dass die Außenwände der Balkone, Decken der Balkone, Balkongitter und Seitenwände sowie Balkonbrüstungen zum Gemeinschaftseigentum gehören.

Bodenplatten der Balkone, wenn sie zumindest teilweise mit den Decken der darunter liegenden Wohnungen identisch sind zählen laut einer Entscheidung (**Oberlandesgericht Hamm, ZMR 1989, Seite 98**) zum Gemeinschaftseigentum

Der Oberflächenbelag von Balkonen, der für die Dichtigkeit der Balkone erforderlich ist, steht zwingend im Gemeinschaftseigentum. (**BayObLG München 2Z HR 124/0.3**)

Dagegen: Der begehbare Boden-/Plattenbelag zählt dagegen zum Sondereigentum (**BayObLG, Beschl. v. 5.5.1993, 2Z BR 29/93; Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93; OLG Frankfurt, Beschl. v. 3.2.1983, 20 W 68/83, dort für Mörtelbett und Plattenbelag; wohl auch OLG Düsseldorf, Beschl. v. 20.6.1979, 3 W 134/79; OLG Hamm, Beschl. v. 12.3.1984, 15 W 283/83, hinsichtlich Plattenbelag und Innenanstrich der Balkonbrüstung; OLG Hamm, Beschl. v. 28.4.1987, 15 W 163/85, zum Sondereigentum bei Bodenplatten und Fliesen; OLG Köln, a. a. 0., hinsichtlich des begehbaren Belages; OLG Frankfurt, Beschl. v. 4.2.1989, 20W 411/88, zum Sondereigentum an Balkonbrüstungen und Balkoninnenwänden).**

Siehe auch: Blumen-/Pflanztröge, Dachterrasse, Fenster

Abdichtung und Belag:

Bei undichten Balkonen/Dachterrassen gelang Wasser unter die horizontale Abdichtungsbahn in die darunterliegende Geschoßdecke.

Merkmale: Wasserflecken mit Kränzen und Stalaktiten, Deckenfarbe blättert ab. In den hinter dem Balkon liegenden Räumen Muff-Geruch, aufquellendes Parkett und Wasserkränze an den Wänden über den Fußleisten.

Da die defekte Abdichtungsbahn auf der tragenden Decke (Balkonplatte) zum **Gemeinschaftseigentum** gehört, ist die Eigentümergemeinschaft für die Sanierung zuständig. Muss für die Schadensbeseitigung der Bodenbelag (Fliesen/Estrich = **Sondereigentum**) vom Balkon entfernt (zerstört) werden,

hat der betroffene Eigentümer diese Maßnahme gem. § 14 Abs. 4 WEG zu dulden, doch ist ihm der daraus entstehende Schaden (neuer Estrich und neue Fliesen) zu ersetzen (§ 16 Abs. 4 WEG).

Im Klartext:

Die gesamten Kosten der Balkonsanierung (begehbare Bodenbelag in gleicher Ausführung und Preislage) hat die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Wer zahlt die Instandsetzung von Balkonen?

Werden in der Teilungserklärung die Balkone als zum Sondereigentum gehörende Räume aufgezählt und die Instandhaltung sowie Instandsetzung des Sondereigentums, insbesondere der Balkone den einzelnen Wohnungseigentümern zur Pflicht gemacht, kann die Auslegung ergeben, dass sich die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung nicht auf zwingend dem Gemeinschaftseigentum stehende Teile der Balkone erstreckt, sondern lediglich auf die sondereigentumsfähigen Teile, wie z.B. den Fliesenbelag. (**BayObLG, Beschluss v. 04.09.2003, Az.: 2 ZBR 114/03 in NZM 2004, 107**)

Gemeinschafts- und Sondereigentum an Balkonteilen/Instandsetzungskosten

1. Sind Balkone nach der Teilungserklärung ohne weitere Differenzierung dem jeweiligen Sondereigentum zugewiesen, so erstreckt sich die Zuweisung im wesentlichen auf den Balkonraum und erfasst insbesondere nicht auch konstruktive und der Sicherheit des Gebäudes dienende Bauteile der Balkone, die nicht sondereigentumsfähig sind.

2. Die Verpflichtung zur Instandsetzung und einer hieraus abgeleiteten Kostentragung für die als Gemeinschaftseigentum anzusehenden Balkonteile trifft die Gemeinschaften entsprechend ihren Anteilen ohne Rücksicht darauf, ob ihrer Wohnungseinheit ein Balkon zugeordnet ist.

3. Zu den durch Arbeiten am Gemeinschaftseigentum veranlassten Kosten zählen auch diejenigen, die durch Arbeiten am Sondereigentum entstehen und notwendig sind, um einen Zustand zu schaffen, der es erst erlaubt, die erforderlichen Arbeiten am Gemeinschaftseigentum vorzunehmen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.12.1998 — 3 Wx 418/98

Balkon als Sondereigentum bzw. Gemeinschaftseigentum

Wird in der Teilungserklärung bei der Beschreibung eines Sondereigentums auch der Balkon aufgezählt, so verstößt dies, unbeschadet des Umstands, dass das Balkongeländer oder die Balkonbrüstung zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum steht, nicht gegen unabdingbares Recht.

BayObLG, Beschluss vom 01.10.1998 — 2 Z BR 144/98

Balkonabdeckung

Die Abdeckung eines Balkons nach oben durch ein Schutzdach steht nach Ansicht des **OLG Frankfurt (Urteil vom 9.11.1992, DWE 1993, 76f.)** im gemeinschaftlichen Eigentum. Endgültig wurde dies im konkreten Fall nicht entschieden.

Balkonbrüstungen/Balkongeländer



Balkonbrüstungen gehören laut **BavObLG (Beschl. v. 30. 3. 1990, WE 1991, 227 u. Oberlandesgericht Düsseldorf, ZMR 1991, Seite 486)** zum gemeinschaftlichen Eigentum. Entgegenstehende Bestimmungen in der Teilungserklärung sind unwirksam. Auch **BayObLG**,

Das BayObLG bekräftigte mit **Beschl. v. 1.10.1998 – 2Z BR 144/98** zunächst die Sondereigentumsfähigkeit von Balkonen. Jedoch stünden diejenigen Teile eines Balkons, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend im **Gemeinschaftseigentum**; desgleichen gemäß § 5 Abs. 1 WEG die Teile des Balkons, durch deren Veränderungen, Beseitigung oder Einfügung die äußere Gestalt des Gebäudes verändert würde. Daher gehörten **Balkonbrüstung oder Balkongeländer zum Gemeinschaftseigentum**. Doch sei es zulässig, die Beschreibung des Sondereigentums in der Teilungserklärung unter Einbeziehung der Balkone vorzunehmen, ohne hinsichtlich der einzelnen Teile der Balkone zu unterscheiden. Insoweit gelte nicht anderes als bei der Aufzählung einzelner Räume der Wohnung, die ebenfalls zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnenden Bestandteile, z. B. tragende Zwischenwände, enthalten könnten. Doch sei vorliegend ausdrücklich auch hinsichtlich der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile der Balkone eine zulässige Unterhaltungsregelung getroffen worden.

Siehe auch: Balkondecken/Balkonaußenwände

Balkondecken und Balkonaußenwände

Balkondecken und Balkonaußenwände gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum. (**BGH WEZ 1987, 234**), **Balkonabschlussgitter (BayObLG WEM 1980, 31; OLG Stuttgart WEM 1980, 37)**, **Balkontrennwände (BayObLG WoM 1985, 31)**;

Balkongitter

Gitter von Balkonen sind gemeinschaftliches Eigentum, es sei denn, es handelt sich um ein Gitter, das innerhalb eines Balkons, der zu einem Wohnungseigentum gehört, angebracht ist, z. B. als eine Art »Raumteiler«.

Anstricharbeiten an den im Bereich von Balkonen zurückspringenden Außenwänden einschließlich der Fensterlaibungen, an den aus Sichtbeton bestehenden Decken der Balkone, an den Balkongittern und an den Seitenwänden, auch wenn diese keine tragende Funktion haben, betreffen das Gemeinschaftseigentum (**Urteil des OLG Düsseldorf vom 9.08.1991, WE 1991, 331**).

Balkonisolierung

Balkonisolierungen gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum. Dies ist spätestens seit dem Urteil des OLG Frankfurt (**OLGZ 1984, 148 ff.**) ständige Rechtsprechung.

(Siehe dazu Kahlen, **BIBGW 1985, 33 (34)**).

Balkonoberflächenbelag/Balkonfliesen

Beim Balkonoberflächenbelag handelt es sich zwingend um Sondereigentum. In das **Sondereigentum** eingreifende Beschlussfassung (z.B. den Balkon-Oberflächenbelag mit "Änderungsverbot") ist mangels Regelungskompetenz der Gemeinschaft **nichtig (OLG Düsseldorf v. 27.2.2002, 3 Wx 348/01, WuM 2002, 276 = NJW-RR 2002, 805)**.

Kommentar Dr. Deckert: Balkonfliesen sind grundsätzlich Sondereigentum (**BayObLG vom 17.09.2003, Az.: 2Z BR 170/03**). Eine Kunststoffbeschichtung auf einem Balkonoberflächenbelag als Feuchtigkeitssperre ist demgegenüber zwingend Gemeinschaftseigentum (**BayObLG vom 04.09.2003, Az.: 2Z BR 124/03**).

Balkonstützen

Balkonstützen sind als konstruktive Bestandteile zwingend **gemeinschaftliches Eigentum**.

Balkonplatte

Bei einem Balkon ist für die Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum davon auszugehen, dass die **Balkonplatte** und ihre **Isolierung** zum **gemeinschaftlichen Eigentum**, Mörtelbett und Plattenbelag dagegen zum Sondereigentum gehören.

Da die defekte Abdichtungsbahn auf der tragenden Decke (Balkonplatte) zum Gemeinschaftseigentum gehört, ist die Eigentümergemeinschaft für die Sanierung zuständig. Muss für die Schadensbeseitigung der Bodenbelag (Balkonfliesen = Sondereigentum) vom Balkon entfernt werden, hat der betroffene Eigentümer diese Maßnahme gemäß § 14 Abs. 4 WEG zu dulden, doch ist ihm der daraus entstehende Schaden (neuer Estrich und neue Fliesen) zu ersetzen (§ 16 Abs. 4 WEG)

Aufgebrachter Estrich ist, soweit er temperatur- und schalldämmenden Zwecken dient, Gemeinschaftseigentum.

(OLG Frankfurt, Beschluss v. 3. 2. 1983, Az.: 20 W 68/83)

Anmerkung:

Hinsichtlich Mörtelbett ist m.W. die Zuordnung aus technischer Sicht noch nicht ganz unbestritten. [Ein Estrich mit Schutzfunktion für eine "Isolierung" (besser: Feuchtigkeitssperre) gehört sicher ebenfalls zum - zwingenden - GE nach § 5 Abs. 2 WEG.]

Balkontrennmauer

Eine Balkontrennmauer ist stets gemeinschaftliches Eigentum. Dies gilt auch für den Fall, dass eine solche Trennmauer nachträglich durch einen Wohnungseigentümer — eigenmächtig ohne Zustimmung der Miteigentümer — als bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG erlehnt wird (**BayObLG, Beschl. v. 15.2.1984, 2 Z 111/83**).

Das BayObLG (**WuM 1985, 31**) entschied, dass eine als Sichtblende zum Nachbarbalkon gedachte Mauer, die aus massiven Steinen bestand, ca. 10 cm stark, 1,50 m tief und 2,50 m hoch war, als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen ist. Begründung: Die Mauer hat die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert.

Balkonverglasung

Selbst wenn die Gemeinschaftsordnung die Balkone dem Sondereigentum zuordnet, stellt die Verglasung eines Balkons zwingend eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums dar (**Urteil des BayObLG vom 4.11.1993, ZMR 1994, 120ff. = MieWoE § 22 WEG Nr. 26**)

Weitere Entscheidungen zur Balkonverglasungsproblematik finden sich bei den folgenden Gerichten: **OLG Düsseldorf (WE 1995, 217)**, **BayObLG (WE 1995, 294 und WE 1994, 306f.)**, **OLG Frankfurt (DWE 1994, 115)**. In allen genannten

Fällen wurde die Balkonverglasung als bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG angesehen.

Bäume



Bäume auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sind lt. Deckert (WRS-Verlag „Die Eigentumswohnung“) stets gemeinschaftliches Eigentum aller Eigentümer. Sie sind durch die Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung durch baumpflegerische Maßnahmen stets so zu halten, dass keinem Eigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Insbesondere müssen Bäume so gepflegt werden, dass sie nicht einmal zu einer völligen Verschattung von Erdgeschoßwohnungen führen können.



Steht einem Eigentümer aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung ein ausschließliches Nutzungsrecht an einem Gartenanteil (Gartensondennutzungsrecht) zu und hat er nach der Vereinbarung selbst auf eigene Kosten die ordnungsgemäße Unterhaltung seines Sondernutzungsrechtes durchzuführen, so ist er auch zu entsprechender Baumpflege verpflichtet.

Ein einzelner Miteigentümer ist nicht berechtigt, einen auf dem Gemeinschaftsgrundstück stehenden Baum (—> *Gemeinschaftseigentum*) zu fällen oder durch pflegerische Maßnahmen stark zu reduzieren oder gar zu verstümmeln. Es können hieraus hohe Schadensersatzansprüche resultieren (Kosten für eine Ersatzpflanzung in größtmöglicher Pflanzgröße sowie Anwachspflege über mehrere Jahre und Grundstückswertverlust über mehrere Jahre).

Blechwanne mit Entwässerungssystem

Blechwanne mit Entwässerungssystem gehört lt. Sauren zum Gemeinschaftseigentum (**BayObLG NZM 1999, 28**).

Blitzschutzanlage

Ist dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, da es sich insoweit um eine sicherheitsnotwendige Anlage handelt, die zudem die äußere Gestaltung des Gebäudes prägt.

Blumen-/ Pflanztrog

Blumen- und Pflanztröge auf Balkonen und Terrassen sind gemeinschaftliches Eigentum, soweit sie

als begrenzende Einfassungen die Brüstung oder eine seitlich/vertikale Grenzmauer ersetzen (vgl. hierzu BayObLG, Beschl. v. 6.11.1986, 2 Z 98/86, dort zu Pflanztrögen auf einer Loggia; vgl. auch BayObLG, Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93, den zu einer mehrheitlich zu beschließenden Bepflanzungsregelung auf Dachterrassen; LG Karlsruhe, Beschl. v. 1.6. 1989, 11 T 85/89, dort auch zur Auslegung von Kostentragungsregelungen bei unwirksamer Zuordnung von Blumentrögen zum Sondereigentum; a.A. unzutreffend **OLG Nürnberg, Urt. v. 26.2. 1987, 2 U 3413/86**; vgl. auch Decken m. ablehn. Anm., ETW 2/ 1186).

Bodenbelag



Der innerhalb des Sondereigentums auf dem Estrich verlegte Bodenbelag (Teppichboden, Parkett, Fliesen) ist dem Sondereigentum zuzuordnen. (**BayObLG, Beschl. v. 15.1.1980, 2 Z 80/78**; **Beschl. v. 16.12.1993, 2Z BR 113/93**; **Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93**, dort zum Sondereigentum am Bodenbelag einer Dachterrasse; **OLG Köln, Beschl. v. 9.1.1976, 16 Wx 175/75**; vgl. auch **KG Berlin, Beschl. v. 10.1.1990, 24W 6746/89**).

Siehe auch: Balkon

Boden

Decken und Böden zwischen zwei Wohnungen sowie Bodenplatten sind als konstruktive Bestandteile zwingend gemeinschaftliches Eigentum (vgl. **KG Berlin, Beschl. v. 10.1.1990, 24W 6746/89**).

Die Oberlandesgerichte Düsseldorf und Köln haben zum Balkonbelag in wie folgt entschieden: Das **OLG Köln (OLG Köln, 5.12.2000, ZMR 2001, 568/569 linke Spalte unter Ziff. 2.)** stellt fest:

„(Es besteht) keine Befugnis der Gemeinschaft über eine bestimmte Gestaltung eines zum Sondereigentum gehörenden Bauteils, etwa des Bodenbelags (des Balkons) zu beschließen. Der einzelne Wohnungseigentümer hat insoweit nur die für eine Instandsetzung notwendige Zerstörung des alten Belags zu dulden und darüber hinaus den Ersatzanspruch aus § 14 Nr. 4 letzter Halbsatz WEG.“

Das **OLG Düsseldorf (OLG Düsseldorf, 27.2.2002, ZMR 2002, 613/614)** gestattet dem Sondereigentümer gestalterische Veränderungen, wenn es schreibt:

„ Wenn (der Sondereigentümer) an Stelle des vorhandenen auf Mörtelsockchen verlegten Belages auf die zum Gemeinschaftseigentum gehörende Isolierschicht des Balkons eine Estrichschicht und sodann den Wünschen und Vorstellungen entsprechende Fliesen in Mörtelbett verlegen will, so ist - unter der Voraussetzung fachgerechter Verlegung - nicht ersichtlich, inwieweit den anderen Wohnungseigentümern über das bei einem geordneten

Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein rechtlich relevanter Nachteil, also eine konkret und objektiv feststellbare nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung, entstehen könnte.“

Vornahme und Organisation der Instandsetzung durch Fliesenverlegung auf Balkonböden fällt nur in die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn auch Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Der bloße Wartungsnachteil für die Gemeinschaft wurde vom **OLG Düsseldorf** nicht als rechtlich erheblich angesehen.

Das **BayObLG (BayObLG, 17.9.2003, 2 Z BR 179/03, ZMR 2004, ... mit Anm. Ott)** stellte fest, dass nur dem an den Balkon mit seinem Wohnungseigentum angrenzenden Sondereigentümer ein Nutzungsrecht zustehe. Das Gericht verweist auf die Verkehrsauffassung und § 44 Abs.2 der **II. BV** bzw. 5 2 Abs.2 Nr.2 der **Wof1VO (WoF1VO vom 25.11.2003, BGBl 1(2003), 2346 = ZMR-Sonderheft „Betriebskosten“, S. 20 ff.)** sowie die Rechtsprechung zur Spitzbodennutzung (**Hans-OLG, 18.7.2001, ZMR 2001, 999**; **OLG Hamm, 27.10.2000, ZMR 2001, 221**).

Siehe auch: Balkon, Bodenbelag, Parkettboden, Estrich, Teppichboden

Bodenplatte



Bodenplatten einschließlich Isolierschicht sind Gemeinschaftseigentum (**BGH WEZ 1987 234 BayObLG WuM 1985, 30** für einen sog. Gartenmannbelag, bei dem Oberfläche und Isolierschichten eine konstruktive Einheit bilden) und Estrich von Balkonen, Loggien, **Dachterrassen (OLG Düsseldorf DWE 1979, 128)**;

Siehe hierzu auch: Balkon

Brandmauer

Die Brandmauer eines Gebäudes ist wegen ihrer Feuerschutzfunktion zwingend gemeinschaftliches Eigentum (**BayObLG, Beschl. v. 19.8.1971, 2Z99/70/BGHZ 43,129; 91, 282**).

Briefkastenanlage



Die Briefkastenanlage ist **gemeinschaftliches Eigentum**. Auch die Briefeinwurfanlage in der Wohnungsabschlusstür ist als deren Bestandteil gemeinschaftliches Eigentum (vgl. **hierzu auch AG Pforzheim, Beschl. v. 27.5. 1994, 2 UR 11/94**, dort auch zum Gemeinschaftseigentum an den Innenseiten einer Briefkastenanlage).

Anspruch des Mieters:

Verfügt die Wohnung über keinen separaten Briefkasten, ist der Mieter zur Montage eines Briefkastens außerhalb der Wohnungstüre berechtigt, wobei dem Vermieter die Auswahl eines geeigneten Platzes obliegt.

Dies gilt nicht, wenn eine **Hausbriefkastenanlage** der Deutschen Post AG vorhanden ist. In diesem Fall hätte der Mieter auch keinen Anspruch gegenüber der Post auf Zustellung in den Wohnungsbriefkasten (OVG Berlin, ZMR 1972, 141). Nach einem Urteil des LG Mannheim (11.03.1976, Az.: 4 S 145/75, WM 76, 231) ist nicht nur der Mieter zur Montage eines eigenen Briefkastens berechtigt, sondern der Vermieter auch verpflichtet, dem Mieter einen separaten Briefkasten zur Verfügung zu stellen.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, im Hauseingangsbereich eines Mehrfamilienhauses Hausbriefkästen zu installieren, wenn der Postbedienstete durch geeignete Vorrichtungen (z. B. Türeinzwurf, Wohnungsbriefkasten) in der Lage ist, die Post für jede Wohnung direkt zuzustellen (AG Flensburg 08.08.1995, Az.: 68 C 773/94, WM 1996, 215).



Ist das Innere eines Briefkastens Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum?

1. Das Amtsgericht Pforzheim musste sich mit einer rechtlich und tatsächlich pikanten Sache beschäftigen:

Das Innere eines im gemeinschaftlichen Flur gelegenen **Briefkastens** einer Miteigentümerin war offensichtlich von unbekannter Person mit Kot beschmiert worden. Die Eigentümerin als Antragstellerin verklagte vor dem Wohnungseigentumsgericht die Gemeinschaft auf Verpflichtung, die Verwaltung anzuweisen, nach Einholung von Vergleichsangeboten im Namen der Gemeinschaft, Auftrag an eine Reinigungsfirma zu erteilen und den Briefkasten von den (eingetrockneten) Kotresten zu reinigen.

2. Das Amtsgericht hat diesen **Verpflichtungsantrag** bestätigt (unter Hinweis auf **§ 21 Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 2 WEG**) und ausgeführt, dass der streitgegenständliche **Briefkasten** (auch soweit dessen Innenseite betroffen sei) zum **gemeinschaftlichen Eigentum** gehöre, da er sich nicht in den zum Sondereigentum der Antragstellerin gehörenden Räumen, sondern im gemeinschaftlichen Treppenhaus befinde. Auch wenn ein Briefkasten nur dem betreffenden Sondereigentum diene, würde er nur dann auch zum Sondereigentum gehören, wenn dies ausdrücklich in der Teilungserklärung bestimmt wäre, was vorliegend nicht der Fall sei.

Allein der Umstand, dass eine Anlage oder Einrichtung im Bereich des Gemeinschaftseigentums lediglich einem Sondereigentum diene, mache eine solche Anlage oder Einrichtung noch nicht zum Sondereigentum. Zwar sei es im Interesse einer

möglichst sparsamen Verwaltung grundsätzlich jedem Wohnungseigentümer zuzumuten, die normale Innenreinigung des ihm zugeordneten Briefkastens selbst durchzuführen, so dass insoweit einer Gemeinschaft keine Kosten entstünden. Dies gelte aber im vorliegenden Fall nicht. Durch den eingekommenen Augenschein des Gerichts sei bewiesen, dass sich im streitgegenständlichen Briefkasten insbesondere im Klappenbereich noch eingetrocknete Kotreste befänden; die Beseitigung dieser Verschmutzungen von Hand sei entweder gar nicht oder jedenfalls nur durch einen unzumutbaren Aufwand seitens der Antragstellerin möglich. Aus diesem Grund seien die Antragsgegner antragsgemäß zu verpflichten, die **Verwaltung** entsprechend durch Eigentümerbeschluss **anzuweisen**.

In diesem Zusammenhang führte dann das Gericht noch aus, dass zur Klarstellung darauf hingewiesen werde, dass dieser Beschluss als zustande gekommen fingiert werde, wenn der vorliegende Gerichtsbeschluss rechtskräftig sei (**§ 45 Abs. 3 WEG, § 894 ZPO**).

3. Entschieden wurde auch, dass die **Geriichtskosten** sowie die der Antragstellerin durch die Beweisaufnahme entstandenen **außergerichtlichen Kosten** die Antragsgegner als Gesamtschuldner zu tragen hätten und i.Ü. **keine außergerichtliche Kostenerstattung** stattfinde; hinsichtlich der anwaltlichen Beweisgebühr und entsprechender Erstattung wurde dies damit begründet, dass das Bestreiten des Antragsgegnervertreters angesichts der eindeutigen und von ihm jederzeit überprüfbareren Sachlage mutwillig gewesen sei. Der Geschäftswert wurde auf 253 DM festgesetzt.

(AG Pforzheim, Beschluss v. 27. 5. 1994, Az.: 2 UR II 9/94 WEG)

Anmerkung:

Da sich ähnliche böswillige Briefkastenverschmutzungen leider aus mir bekannten Fällen offensichtlich zur Zeit häufen (strafrechtliche Sachbeschädigung und Beleidigung unter dem Deckmantel der Anonymität), ist natürlich primär zu fragen, ob das Innere eines Briefkastens in einer Wohnanlage tatsächlich ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum gehört, also nicht nur die Außenseiten einer Briefkastenanlage in gemeinschaftlichen Raumflächen oder integriert in gemeinschaftlichen Hausaußenwänden. Dies dürfte mit der Entscheidung des Amtsgerichts Pforzheim zu Recht anzunehmen sein, wenn hier nicht ausdrücklich auch dieser kleine Innenraum zumindest über Beschrieb in einer Teilungserklärung einem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet wurde (wie dies bisher in der Praxis nicht der Fall ist).

Weiterhin stellt sich natürlich die Frage, ob hier sachenrechtlich überhaupt zulässigerweise am Innenraum eines Briefkastens Sondereigentum begründet werden kann oder ob es sich nicht bei Briefkästen vollständig (auch innenseitig) **zwingend** um Gemeinschaftseigentum handelt. M.E. kann nicht von zwingendem Gemeinschaftseigentum ausgegangen werden.

Zumindest könnte und sollte nunmehr in neuerlichen, modernen Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnungen festgeschrieben und vereinbart werden, dass die einzelnen Eigentümer für Instandhaltungen und die Reinhaltung ihrer Briefkästen in-nenseitig selbst zu sorgen haben; dies wäre eine rechtlich mögliche und wohl auch vernünftige Vereinbarung in Abweichung zum abdingbaren Kostenverteilungsgrundsatz des **§ 16 Abs. 2 WEG**.

Auch aus Kostengesichtspunkten ist es aus meiner Sicht dem einzelnen Eigentümer durchaus zumutbar, jegliche Reinigungen des eigenen Briefkastens selbst vorzunehmen und nicht auch noch Verwalter mit solchen Aufträgen (Einholung von Vergleichsangeboten!) zu belasten. Dem einzelnen Eigentümer wird hier sicher "kein Zacken aus der eigenen Krone brechen", wenn er sich in solchen und ähnlichen Fällen ohne Kostenaufwand die Hände schmutzig machen muss! Wenn das Gericht in der Begründung insoweit ausführt, dass die Beseitigung solcher Verschmutzungen von Hand entweder gar nicht oder jedenfalls nur durch einen unzumutbaren Aufwand seitens des betreffenden Eigentümers möglich sei, ist dies für mich jedenfalls nicht nachvollziehbar. Auch hinsichtlich außenseitiger Fensterreinigungen von Wohnungsfenstern (zwingend Gemeinschaftseigentum) kam wohl bisher noch niemand auf den Gedanken, die Gemeinschaft bzw. die Verwaltung zu Reinigungsdiensten aufzufordern!

Fehlerhaft erscheint mir der „klarstellende Hinweis des Gerichts, dass der im Tenor der Gerichtsent-scheidung angesprochene **Eigentümerbeschluss** mit entsprechender Weisung an den Verwalter „als zustandegekommen **fingiert** werde, wenn der vorliegende Gerichtsbeschluss rechtskräftig sei“. Entweder wird gerichtlicherseits eine Verpflichtung der **Eigentümergeinschaft** (also aller Eigentümer **einschließlich der Antragstellerin**) ausgesprochen, den Verwalter anzuweisen, einen Reinigungsdienst zu beauftragen oder eben entsprechende Verpflichtung zurückgewiesen; eine Eigentümer-Beschluss-„Fiktion“ kann ein Gericht gestalterisch im Wohnungseigentumsrecht m.E. mangels Kompetenz hierzu nicht aussprechen.

Selten (aber sicher grundsätzlich vertretbar) ist auch der Ausspruch einer außergerichtlichen **Kostenerstattung** allein hinsichtlich einer **anwaltlichen Beweisgebühr**. Ob dies wirklich im konkreten Fall die richtige richterliche Ermessensentscheidung nach **§ 47 WEG** war, kann diesseits mangels konkreter Sachangaben in der Entscheidung nicht beurteilt werden.

Aufgrund des zu Recht sehr niedrig angesetzten Geschäftswertes (und damit auch eines sehr niedrigen Beschwerdewertes) - ausgehend wohl von den anstehenden Fremdreinigungskosten (253 DM ?!) - dürfte diese Entscheidung des Amtsgerichts leider rechtskräftig geworden sein.

Briefkastenschloss

Beim Briefkastenschloss handelt es sich um **Sondereigentum**, sofern es sich nicht um Schließanlage handelt.

Siehe auch Briefkastenanlage, Schließanlage/Schlösser

Car-Port

Kfz-Stellplätze im Freien, die mit vier Eckpfosten und Überdachung versehen sind (r= Car-Ports) sind **Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Beschl.v. 6.2.1986,2Z70/85)**.



Nach herrschender Rechtsmeinung kann an seiten-offenen Carports kein **Sondereigentum** begründet werden (**BayObLG 22.01.1986, Az.: VIII ZR 318/84, NJW-RR 1986, 671**).

Ein Wohnungseigentümer, der auf einer ihm zur Sondernutzung als Kfz-Abstellplatz zugewiesenen Hoffläche ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer einen Carport errichtet hat, kann sich gegenüber dem Beseitigungsverlangen anderer Wohnungseigentümer nicht auf eine Beeinträchtigung seiner Stellplatznutzung durch vom Nachbargrundstück ausgehende Immissionen berufen (**BayObLG, Beschluss v. 02.07.1999, Az.: 2Z BR 30/99**).

Siehe auch Garage und Kfz-Stellplatz

Dach



Das Dach ist als konstruktiver Bestandteil mit gleichzeitiger Schutzfunktion und als architektonisches Gestaltungselement zwingend **gemeinschaftliches Eigentum**.

Auch der Dachbelag ist zwingend **Gemeinschaftseigentum (OLG Frankfurt, Beschl. v. 9.1.1975, 20W 561/74; KG Berlin, Beschl. v. 10.3.1993, 24 W 5506/92; vgl. auch BGH, Urt. v. 23.3. 1993, VI ZR 176/92**, dort zur Gebäudesicherungspflicht des Verwalters auch hinsichtlich des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Daches). Dies gilt auch für alle übrigen Teile des Flachdachs, wie z.B. Dachentwässerung, Regenfallleitung und Attika.

Siehe auch: Flachdach

Dachboden

Der Dachboden gehört grundsätzlich zum **Gemeinschaftseigentum**, sofern nicht eine besondere Nutzungsvereinbarung besteht. Oftmals wird er - je

nach Zugangsmöglichkeit und Beschaffenheit - als gemeinschaftlicher Trockenraum genutzt.

In manchen Kaufverträgen und **Gemeinschaftsordnungen** ist bereits der nachträgliche Ausbau zugunsten eines Eigentümers vereinbart. In diesem Fall ist der genaue Wortlaut zu klären, da der spätere Ausbau dann evtl. keiner Zustimmung der Eigentümerversammlung mit Rücksicht auf § 22 WEG bedarf (BGH 21.12.1995, Az.: VZB 4/94, BGHZ 131, 347).

Dachfenster



Dachfenster sind **gemeinschaftliches Eigentum**. Eine Aufteilung in Außenseite (= Gemeinschaftseigentum) und Innenseite (= Sondereigentum) ist unzulässig (AG Münster, Beschl. v. 24.4.1985, 26 II 71/84; OLG

Karlsruhe, Beschl. v. 14.1.1985, 11 W 102/84; vgl. auch KG Berlin, Vorlbeschl. v. 28.11.1990, 24 W 5299/90 sowie BGH, Beschl. v. 19.12.1991, V ZB 27/ 90, dort zur Folgekostenträgung bei eigenmächtiger baulicher Veränderung durch Einbau bzw. Austausch von Dachfenstern als gemeinschaftliches Eigentum).

Siehe auch: Fenster

Dachgaube

Dachgauben sind Dachbestandteile und gehören zum Gemeinschaftseigentum. Der nachträgliche Ausbau stellt eine **bauliche Veränderung** nach § 22 WEG dar, sofern nicht schon im Kaufvertrag und der Gemeinschaftsordnung eine besondere Vereinbarung getroffen wurde.

Dachrinne



Die Dachrinne gehört, wie das Dach selbst, zum Gemeinschaftseigentum.

(BayObLG NJWE 1996, 181).

Dachspitz

Wurde nach der Teilungserklärung Sondereigentum am Dachgeschoss bis zur Dachkonstruktion eingeräumt, so steht auch ein sog. "Dachspitz", der dadurch entstanden ist, dass in der Dachgeschosswohnung eine Zwischendecke eingezogen wurde, im **Sondereigentum** (LG München II v. 22.12.2000, 6 T 919/97, ZMR 2001, 482) Sofern ein Spitzboden in der Teilungserklärung nicht dem Sondereigentum zugeordnet wurde, so ist dieser Gemeinschaftseigentum, selbst wenn ein Betreten nur über **das darunter gelegene Sondereigentum**

möglich ist. OLG Hamm v. 27.10.2000, 15 W 210/00, ZMR 2001, 221 (222).

Dachterrasse

Dachterrassen sind grundsätzlich sondereigentumsfähig, auch wenn sie nicht von allen Seiten umschlossen sind (vgl. AG Bad Cannstatt, Beschl. v. 24.1. 1991, 5 GR 285 /90, dort zur Unbeachtlichkeit des fehlenden Abschlusses nach oben).

Das Sondereigentum beschränkt sich aber auf den Terrassenraum und den begehbaren Bodenbelag, der weder konstruktive noch isolierende Funktion hat und dessen Ausgestaltung allein vom Komfortbedürfnis und Geschmack des jeweiligen Eigentümers abhängig ist (vgl. auch AG Bad Cannstatt, a.a.O.).

Die konstruktiven Bestandteile und Bestandteile mit Schutzfunktion, also Bodenplatte, Isolierungsschichten, Brüstung, Gitter, sind zwingend **gemeinschaftliches Eigentum** (BayObLG, Beschl. v. 8.3.1984, 2 Z 51/82; Beschl. v. 12.9.1991, 2 Z 111/91; Beschl. v. 17. 12. 1993, 2Z BR 105/93; OLG Düsseldorf, Beschl. v. 20.6.1979, 3 W 134/79; OLG Frankfurt Beschl. v. 9.1.1975, 20 W 561/74; Beschl. v. 3.2.1983, 20W 68/83, Az.: 20 W 357/85OLG Köln, Beschl. v. 9.1. 1976, 16 Wx 155/75; LG München, Beschl. v. 21.2.1969, 13 T 560/68; AG Königstein, Beschl. v. 8.9. 1978, 7 UR 118/ 77)

Wenn die oberste Schicht eines Flachdachs (selbst bei Nutzung als Sondereigentums-Dachterrasse) bei einlagiger Dachabdichtung Isolierungsfunktion besitzt, ist zwingend von gemeinschaftlichem Eigentum des Dachs auszugehen. Bei Balkonen können demgegenüber Mörtelbett und Plattenbelag Sondereigentum sein, während auch dort Balkonplatte und Isolierung gemeinschaftliches Eigentum sind. Zwingendes Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG) kann auch nicht durch Vereinbarung zu Sondereigentum erklärt werden. Etwaige Nutzungsrechte zu Gunsten einzelner Eigentümer bleiben hiervon unberührt..

OLG Frankfurt, Beschluss v. 9. 7. 1986

Siehe auch: Balkon, Flachdach; Humusschicht

Dachunterspannbahn

Die Dachunterspannbahn von Balkonen gehört jedenfalls dann zum Gemeinschaftseigentum, wenn sie (teilweise) mit den Decken der darunterliegenden Wohnungen identisch ist (**OLG Hamm, ZMR 1989, 98 ff.**)

Decken

Gehört die Deckenunterseite der Wohnungsabschlussdecke zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Geschossdecken sind als notwendiges konstruktives Element eines Hauses zwingend Gemeinschaftseigentum. Hinsichtlich dieser Geschossdecken wird in der Regel nicht zwischen Ober- und Unterseite unterschieden werden können.

(KG NJW-RR 1990, 334) wie Böden, ebenso wie Geschossdecken (BayObLG NJW-RR 1994, 82) oder abgehängte Decke (BayObLG vom 16.10.1997, Az.: 2 ZBR 106/97). Ist jedoch eine Zwischendecke eingezogen, so ist der Luftraum und gegebenenfalls dessen Inhalt bis zur gemeinschaftlichen Decke Sondereigentum. ebenso Deckenverkleidung.

Ebenso wie der Wandverputz gilt jedoch der Deckenverputz als Sondereigentum im Sinne von § 5 Abs. 1 WEG.

Siehe hierzu: Boden, Zzwischenendecke

Deckenverkleidungen



Deckenverkleidungen sind lt. Kahlen sondereigentumsfähig, es sei denn, es handelt sich um Deckenverkleidungen, die zugleich den eigentlichen Deckenhalt bieten — das tragende Teil sind — dann liegt zwingend gemeinschaftliches Eigentum vor.

Diele

Dielen, die den einzigen Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum bilden, können nicht Sondereigentum sein. Das gleiche gilt für Haus- und Kellereingänge, Flure und Treppenhäuser (BayObLG, Beschl. v. 6.2.1986, 2 Z 12/85; LG Aurich, Beschl. v. 15.9.1988, 3 T 204/88).

Siehe auch: Flur

Doppelfenster

Doppelfenster sind insgesamt Gemeinschaftseigentum.

Wenn Doppelfensterkonstruktionen aus »unschwer trennbaren Fensterflügeln« (Deckert, ETW. Gruppe 3 5. 16 a) bestehen, kann allerdings eine Trennbarkeit erwogen werden. Deckert, a. a. O., berichtet von der Entscheidung des LG Bremen v. 27. 3. 1986. 6 0 1646/85, wonach Fenster nicht für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich seien und auch nicht gemeinschaftlich dem Gebrauch dienen. Daher müssten sie dem Sondereigentum zugerechnet werden. (Kahlen)

Siehe auch: Fenster

Doppelhaus

An der Hälfte eines Doppelhauses kann Sondereigentum nur an der Wohnung, nicht jedoch an den Teilen des Gebäudes begründet werden, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind.

Auch an den Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, kann Sondereigentum nicht begründet werden (BayObLG, Beschl. v. 12.1.1966, 2 Z 80/65).

Doppelstockgarage



Bei dem sogenannten Doppelparker handelt es sich um zwei mittels einer Hebebühne übereinander liegende Stellplätze.

An dem oberen Stellplatz kann nach h.M. kein Sondereigentum begründet werden, da er kein Raum i.S.d. § 5 Abs. 1 WEG, § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG ist (OLG Düsseldorf, Mitt. Rhein. Notk. 78, 85; BayObLG, DNotZ 76, 28).

An beiden Stellplätzen zusammen kann jedoch Sondereigentum begründet werden. Steht dieses mehreren Miteigentümern zu, so können sie dem einzelnen gemäß § 1010 BGB das alleinige Nutzungsrecht bezüglich des unteren bzw. oberen Stellplatzes zuweisen (BayObLG, Z 76, 28).

Streit besteht häufig über die Kostenverteilung bei notwendigen Instandsetzungsarbeiten. Hier fehlt oft eine klare Zuteilung der Verantwortlichkeit in der Teilungserklärung. Oftmals steht der gesamte Doppelparker im Sondereigentum von mehreren Bruchteilseigentümern. Die gesamten Kosten und Lasten sind dann ausschließlich von dieser Bruchteilsgemeinschaft aufzubringen. Das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft darf nicht zur Abwicklung herangezogen werden.

Eine weitere Problematik besteht in der Unterscheidung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, wenn z.B. an einer gemeinsamen Öldruckleitung mehrere Hebebühnen-Sondereigentumsräumlichkeiten angeschlossen sind und im Bereich dieses Hauptverteilungsleitungssystems Sanierungsnotwendigkeiten auftreten.

Hebebühne der Doppelstockgarage ist Gemeinschaftseigentum

1. Die Hebebühne einer Doppelstockgarage ist als konstruktiver Gebäudeteil im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum.
2. Rechtlich unbedenklich ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach sämtliche Gara-

geneigentümer einer Wohnungseigentumsanlage anteilig die Instandsetzungskosten zu tragen haben, die in Bezug auf einzelne Hebebühnen anfallen.

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.3.1999, Az.: 3 Wx 14 /99 auch OLG Hamm OLGZ 1983,1)

SACHVERHALT: Die Wohnungseigentumsanlage ist mit einer Tiefgarage ausgestattet, die sowohl über Einzeleinstellplätze als auch Doppelstockgaragen verfügt. Die Doppelparker sind mit einer hydraulischen Hebebühne ausgestattet. Hinsichtlich der Instandhaltungspflichten enthält die Gemeinschaftsordnung eine Bestimmung, wonach die Instandhaltung der zu den Garagen gehörenden Gebäudeteile und Einrichtung nur den Garageneigentümern obliegt. Weiter würden die auf die Garagen entfallenden Kosten durch die vorhandenen Einstellplätze geteilt.

Im Laufe des Jahres wurden Reparaturen an den Hebebühnen erforderlich, die Kosten wurden in der Jahresabrechnung nicht auf alle Garageneigentümer verteilt, sondern nur auf die unmittelbar betroffenen Garageneigentümer — die Jahresabrechnung wurde mehrheitlich genehmigt. Einer der kostenbelastenden Eigentümer hat diesen Genehmigungsbeschluss nunmehr angefochten.



ENTSCHEIDUNG:

Die Beschlussanfechtung Erfolg, die Kosten für die

Instandsetzung der Hebebühnen war in Übereinstimmung mit der Gemeinschaftsordnung von allen Garageneigentümern zu tragen, also nicht nur von den „Doppelparkern,, deren Einstellplätze über eine Hebebühne verfügten.

Der Verwalter ging hingegen davon aus, dass es sich bei den Hebebühnen um Sondereigentum handelt. Die Hebebühnen sind gemäß §~ 1 Abs. 5. 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum. Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei der Bestimmung des § 5 Abs. 2 WEG um zwingendes Recht handelt.

Die Hebebühnen nun mögen zwar Einrichtungen innerhalb im Sondereigentum stehender Räume sein, da die überwiegende Rechtsmeinung davon ausgeht, dass eine Doppelstockgarage ein „Raum,, i.S.v. § 3 Abs. 1 und 9 WEG ist. Das aber spielt keine Rolle, da es sich bei den Hebebühnen um konstruktive Teile des Gebäudes handelt. Denn Teil eines Gebäudes. „der für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich,, ist, kann auch ein konstruktiver Teil nur eines Gebäudes sein.

So ist notwendiger Bestandteil einer Doppelstockgarage eine Einrichtung, die das Einstellen von zwei Fahrzeugen auf einer Grundfläche ermöglicht,

die an sich nur für ein Fahrzeug groß genug ist, demnach also die Hebebühne.

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die Gemeinschaftseigentum betreffen, sind nach § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern anteilig zu tragen. Vorliegend bestimmt die Teilungserklärung, dass die Instandhaltung der zu den Garagen gehörenden Gebäudeteile und Einrichtungen nur den Garageneigentümern gemeinsam obliegt, und dass die auf die Garagen entfallenden Kosten durch die vorhandenen Einstellplätze zu teilen sind. Die Regelung ist rechtlich nicht zu beanstanden, da § 16 Abs. 2 WEG abbedungen werden kann und der hier gewählte Verteilungsschlüssel zweckmäßig und gerecht ist.

PuR RÄT: Merke: § 5 Abs. 2 WEG ist zwingendes Recht. Sind in der Teilungserklärung Gegenstände zu Sondereigentum erklärt, die nach dem Gesetz nicht Sondereigentum sein können oder ist es bei der Begründung in der Teilungserklärung nicht eindeutig erkennbar beschrieben, so entsteht kein Sondereigentum. es verbleibt vielmehr beim gemeinschaftlichen Eigentum.

Siehe auch: Garagen

Einbauschränke

Eingebaute Wandschränke sind lt. Kahlen regelmäßig Gegenstand des Sondereigentums. Ausnahmen kommen in Betracht, wenn die Einbauschränke zugleich konstruktive Teile des Gebäudes sind.

Siehe auch: Wandschränke

Eingangshalle

Gemeinschaftlich benützte Eingangshallen sind lt. Kahlen zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums (*BavObLG*, DWE 1981, 27; *Müller* Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rdn. 112; so auch das *BayObLG*, ZMR 1985, 63 ff. in einem Fall, in dem die gemeinschaftliche Eingangshalle zu einem Hallenbadtrakt einer Wohnanlage und zu Büroräumen für den Betrieb einer Campingplatz-Vermietung genutzt wurde.

Eingangspodest

Eingangspodest ist vor Haustüren zu Sondereigentum Gemeinschaftseigentum (**BayObLG WuM 1992, 705**)

Eingangstüren



Eingangstüren sind entweder Wohnungs- oder Hausabschlusstüren. In beiden Fällen handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum

Einbau einer Eingangsdoppeltür: Nach dem BayObLG stellt der Einbau einer Eingangsdoppeltüre zur Erreichung eines besseren Schallschutzes keine bauliche Veränderung dar (**BayObLGZ 11.05.1978, Az.: ZZ BR 29/77, BayObLGZ 1978, 117**).

siehe auch Türen

Elektrische Leitungen

Das Sondereigentum beginnt beim Übergang in den Sondereigentumsbereich

siehe auch Hauptversorgungsleitung/en

Elektroheizung

siehe: Heizung

Energiezuleitungsrohre

Energiezuleitungsrohre, die im Treppenhaus von der Steigleitung abzweigen und durch die Mauer des Treppenhauses zu einer Eigentumswohnung geführt werden, stehen im Gemeinschaftseigentum (**BayObLG, Beschl. v. 12. 11. 1992, WE 1994. 21 f.**).

siehe auch Hauptversorgungsleitung/en u. Anschlussleitung

Entwässerungsleitungen

Entwässerungsleitungen, die zwar von der Hauptleitung abzweigen, aber durch fremdes Sondereigentum laufen, ehe sie die im Sondereigentum eines anderen Raumeigentümers stehende Zapfstelle erreichen, sind notwendigerweise Gemeinschaftseigentum. (**KG, DG 1989, 517**).

siehe auch: Abwasserkanal, Abflussrohr

Erfassungsgeräte

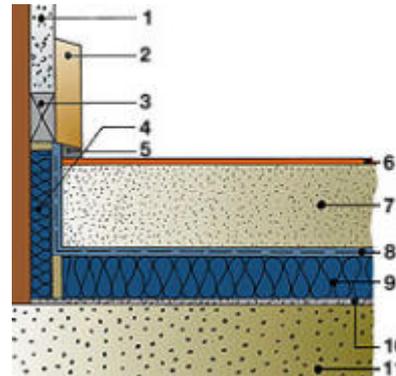
Die Erfassungsgeräte sind dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, da sie zur gemeinschaftlichen Abrechnung zwischen den Wohnungseigentümern dienen. (**KG WE 1994,52**). Eine Veränderung bzw. Beseitigung ist nicht zulässig, sie würde die Rechte einzelner Eigentümer, die einen Anspruch auf **ordnungsmäßige Verwaltung** (Abrechnung) haben, beeinträchtigen.

Soweit es sich um eichfähige Erfassungsgeräte handelt, sind die Eichpflichten nach dem Bundes Eichgesetz zu beachten.

siehe auch Thermostatventile

Estrich

Estriche und Unterböden:



Schwimmender Estrich mit hartem Bodenbelag:

1. Innenputz
2. Sockelleiste
3. Putzleiste
4. Randstreifen
5. Elastische Fugendichtung
6. Bodenbelag (Hartbelag)
7. Estrich
8. Abdeckung
9. Trittschalldämmung
10. Trenn- und Ausgleichsschicht
11. Stahlbetondecke

Der Estrich dient als Bodenbelag und Schutzschicht gegen mechanische Beanspruchung. Meist handelt es sich um eine glattgestrichene Sand-/Zement-Mischung, die zur Vermeidung von unnötiger Wasseraufnahme beschichtet (Fliesen/Anstrich etc.) oder in den Räumen aus optischen Gründen mit Teppichboden belegt wird.

Der Estrich gehört grundsätzlich zum **Sondereigentum**, da er ohne Nachteil für die Eigentümergemeinschaft bzw. das Bauwerk entfernt oder verändert (z.B. durch Holzroste ersetzt) werden kann. Teilweise unterscheiden sich hier aber die Meinungen der Gerichte.

So hat. Z. B. Das OLG Düsseldorf 1961 entschieden, dass ein temperatur- und schalldämpfender Asphalt-Estrich sondereigentumsfähig ist (**OLG Düsseldorf, Diester Rspr. Nr. 26). 1979 (DWE 1979, 128)**) hat das OLG jedoch von seiner eigenen älteren Rspr. Abstand genommen. Für die Sondereigentumsenschaft hat sich das **BavObLG (WuM 1980. 102)** ausgesprochen.

Etagenheizung

Etagenheizungen sind Gegenstand des Sondereigentums.

siehe auch: Heizung

Fäkalienhebeanlage

Eine von der Baubehörde zwingend vorgeschriebene Fäkalienhebeanlage, die ausschließlich der Entsorgung eines Sondereigentums dient, ist nicht zwingend gemeinschaftliches Eigentum (**BavObLG, Beschl. v. 22. 10. 1991, ZMR 1992. 66 f. = DWE 1992.40 f.**)

Siehe auch: Abwasserhebeanlage

Fahrstuhl

Fahrstühle sind dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen (LG Mannheim ZMR 1976, 218) — sonder-eigentumsfähig ist aber ein Aufzug, z. B. ein Lastenaufzug, der lediglich für eine einzige Eigentumseinheit bestimmt ist —;

Siehe auch: Aufzug

Fassade

Die Fassade ist als Bestandteil des Gebäudes (§ 5 Abs. 2 WEG) dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen. Daraus entsteht für alle Miteigentümer die Pflicht zur ordnungsmäßigen **Instandhaltung und Instandsetzung**. Eine Veränderung unterliegt ggf. den Bestimmungen des § 22 Abs. 1 WEG. Die Art der Fassade (Mauerstein, Holz, Zementstoffplatten etc.) ist ein Bewertungskriterium für die Gebäudeversicherung (**Versicherungen**).

Anstrich der Fassade:

Zur Verschönerung, aber auch um Umwelteinflüsse vom Putz bzw. Beton oder Mauerwerk fernzuhalten, wird oft ein Fassadenanstrich aufgebracht. Der Anstrich verringert die Feuchtigkeitsaufnahme mit den daraus entstehenden Folgeschäden. Gleichzeitig muss der Anstrich dampfdurchlässig sein, um eingedrungener Feuchtigkeit die Möglichkeit des Austrittes (in Dampfform) zu geben, andernfalls würde der Wasserdampf die Beschichtung abdrücken (Blasenbildung) oder sich als Schwitzwasser mit nachfolgender Schimmelpilzbildung in den Räumen bemerkbar machen. Der Verwalter sollte - aus Gründen der Haftung - es einem Fachmann überlassen, welcher Anstrich (Material und Schichtdicke) auf welchem Untergrund zu wählen ist.

Deutliche Farbänderungen können unter den Begriff der "Veränderung der äußeren Gestaltung" fallen und müssten ggf. allstimmig beschlossen werden (**Bauliche Veränderung**).

Fenster

1 Begriffsbestimmung

Fenster in der Fassade gehören grundsätzlich zum **Gemeinschafts-eigentum**. Ein Beschluss oder eine

Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung ist **nichtig**, wenn versucht wird, daraus **Sondereigentum** zu machen. Zuletzt hat sich das OLG Düsseldorf



dies noch einmal bestätigt

(**OLG**

Düsseldorf

12.1.1998, Az.: 3 Wx

546/97, Immobilien

P.u.R. 6/1998, 37).

Die Zuordnung der

Kostentragungspflicht

für Instandhaltungen/Intandsetzungen auf einzelne Sondereigentümer ist nach der Rechtsprechung des (**BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99**) der Beschlusskompetenz der Eigentümer entzogen und kann nur noch im Rahmen einer Vereinbarung geregelt werden.

Das Fenster setzt sich eigentumsrechtlich wie folgt zusammen:

- 1 Rahmen, beweglicher Flügel und Scheibe = Gemeinschaftseigentum (da Fassadenersatz).
- 2 Der **Außenanstrich** des Fensters ist Aufgabe der Gemeinschaft (nach Mehrheitsbeschluss, da ordnungsgemäße **Instandhaltung**).
- 3 Der Fensteranstrich **innen** liegt im Verantwortungsbereich des jeweiligen Wohnungseigentümers, sofern dies in der **Gemeinschaftsordnung** vereinbart ist.
- 4 Ist der Innenanstrich und das Kittbett nicht intakt, blättert der Außenanstrich bald wieder ab, da das an der Innenscheibe herablaufende Schwitzwasser das Holz durchfeuchtet und als Wasserdampf den Außenanstrich absprengt.
- 5 Für Beschläge, Griffe und Dichtungen ist zumindest für die Wartung der jeweilige Eigentümer zuständig.

Durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung kann auch festgelegt sein, dass "die Pflege, Wartung, Instandhaltung und Erneuerung" des Fensters insgesamt (also auch außen) dem jeweiligen Sondereigentümer übertragen wird. Somit bleibt das Fenster im Gemeinschaftseigentum, wobei die **Kosten** der Pflege und Erhaltung der jeweilige Eigentümer zu tragen hat. Es ist immer erst die Gemeinschaftsordnung der jeweiligen Eigentümergemeinschaft zu prüfen, denn diese Bestimmungen sind vorrangig gültig.

2 Anstrich



Richtiger Fensteranstrich ist bei vielen Handwerkern eine Kunst geworden. Schon die fachgerechte Vorbehandlung (Fugen, Gehrungen, Anschlüsse, Untergrund etc.) sind neben dem richtigen Material und der Ausführung ausschlaggebend für die Dauerhaftigkeit. Die Auftragsvergabe erfolgt meist ohne Ausführungs- und Materialvorgaben über den Preis. Kurzfristigere Instandhaltungsintervalle oder gar Totalerneuerungen der Fenster sind die Folge. Je nach Bauqualität und Material reichen die Anstrichintervalle von jährlichem Anstrich bei offenen Fenstern bis zu 5-6 Jahren bei gutem Vollanstrich. Die Kosten liegen je nach Ausführungsart zwischen 20 bis 50 DM je Quadratmeter. Der Trend

geht wegen der steigenden Lohnkosten zu anstrichfreien Kunststoff-Fenstern.

3 Holz-/Kunststoff-Fenster

Bei Fensteranlagen wird fast immer übersehen, dass die dichtenden und beweglichen Teile bzw. Beschläge grundsätzlich **gepflegt und geölt** werden sollten. Leider allzu oft muss ein Fenster nur deshalb ausgetauscht werden, weil die Beschläge nur wegen fehlender Wartung verschlissen und als Ersatzteil nicht mehr zu bekommen sind.

Gute Holzfenster haben heute noch ihre Vorteile, auch wenn sie wartungsintensiv sind. Für den Fensterbau gelten die Fachregeln vom Institut für Fensterbau in Rosenheim.

Kunststoff-Fenster sind "fast" wartungsfrei, aber wie auch Holzfenster in Material und Verarbeitung sehr unterschiedlich. Bei der heutigen Technik ist fast immer die gleiche äußere Gestaltung eines Holzfensters zu erreichen, so dass der Betrachter den Unterschied kaum noch wahrnimmt. Damit erledigt sich die frühere Beschränkung durch "Veränderung der äußeren Gestaltung" (**Bauliche Veränderung**).

Dazu sagt das **BayObLG im Beschluss vom 7.11.1990 (Az.: BReg 2 Z 118/90, WuM 1991, 56)**: Der Austausch von Holzfenstern gegen ähnlich gestaltete moderne Kunststoff-Fenster stellt **in der Regel keine bauliche Veränderung** dar, sondern eine Maßnahme der ordnungsgemäßen **Instandhaltung und Instandsetzung**; jedenfalls werden nicht zustimmende Wohnungseigentümer dadurch nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt.

4 Instandhaltung und Kosten

Außenfenster und -türen gehören grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum (Fassadenersatz).

Weder ein Beschluss noch eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung dürfen Fenster in Sondereigentum umwandeln. Derartige Beschlüsse/Bestimmungen sind **nichtig**, also von Beginn an ungültig.

In der **Gemeinschaftsordnung** kann aber festgelegt sein, dass die **Kosten für "Pflege, Wartung, Instandhaltung und Erneuerung"** der Fenster und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums sowie die **Behebung von Glasschäden** gleich welcher Art - ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens - vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind. Somit bleibt das Fenster im Gemeinschaftseigentum, doch hat der jeweilige Eigentümer die Kosten der Pflege und Erhaltung zu tragen.

Sofern die Eigentümergemeinschaft alle Kosten der Fenster- und Glas-Instandsetzung zu tragen hat, verlangen einzelne Miteigentümer den Austausch blinder Isolierglasscheiben, ausgeleierter Beschläge, versprödeter Dichtungen und den Innenanstrich an Holzfenstern (selbst wenn als Schadensursache fehlende Wartung festgestellt wird) zu Lasten der

Eigentümergeinschaft. Der Griff in die Gemeinschaftskasse hat fatale Folgen für die ohnehin meist schon zu geringe **Instandhaltungsrücklage**.

Um die Eigentümergemeinschaft vor überzogenen Ansprüchen zu schützen, empfiehlt sich ein **ORGA-Beschluss**, der die Kosten der Wartung und Instandsetzung für die Zukunft regelt.

5 Fensterscheiben

Fensterscheiben sind Bestandteil der Fassade und damit ebenfalls **Gemeinschaftseigentum**. Durch Sonderregelungen als Vereinbarung oder durch Beschluss über die Instandhaltungspflicht können aber die **Instandsetzungskosten** dem jeweiligen Wohnungseigentümer auferlegt werden.

Beachte (Kommentar Dr. Riecke):

Nicht jede dinglich unwirksame/nichtige Regelung muss bedeutungslos sein. Die unwirksame Bestimmung von Fenstern zum Sondereigentum kann in Verbindung mit einer Kostentragsregelung in der Teilungserklärung (z.B. „Der Sondereigentümer trägt die Kosten des Sondereigentums im Sinne dieser Teilungserklärung“) eine Abbedingung des § 16 WEG beinhalten. (**OLG Hamm, 22.8.1991, MDR 1992, 258; LG Wuppertal, 14.7.1995, DWE 1997, 42**)



**Ein gerechtes Urteil:
Fenster sollen sogar etwas undicht sein**

Sie haben schon richtig gelesen. Nicht jeder Luftdurchgang an Fenstern berechtigt Ihren Mieter zur Mietminderung. Im Gegenteil: Etwas Zug ist sogar wünschenswert. Er vermeidet Schimmelpilz.

In einem Mietminderungsprozess erklärte der Sachverständige:

Wenn ältere Objekte dichtschießende Kunststoffenster bekommen, die keinen Luftdurchgang ermöglichen, führt dies zu mehr Luftfeuchtigkeit mit Kondensatausfall an den Außenwänden des Mietobjekts. Es folgt Schimmelpilzbildung.,,

Der Sachverständige empfahl sogar, bei neuen Fenster- und Blendrahmen einen Teil der Gummidichtungen zu entfernen. Nur so sei der ständige Luftaustritt durch die Fenster gewährleistet.

Für Sie wichtig ist diese Sachverständigen-Information aus 2 Gründen:

1. Ein geringfügiger Luftaustritt durch die Fenster kann niemals einen Grund für eine Mietminderung darstellen. Er dient dem Erhalt der Mieträume.
2. Das Gericht akzeptierte diese Argumentation vorbehaltlos ganz ohne Wenn und Aber, lehnte Somit auch die Forderung nach Mietminderung ab.

Kommentar Volker Bielefeld:

Fensterrahmen und Fensterverglasung sind als konstruktive und die äußere Gestalt des Gebäudes bestimmende bauliche Elemente **zwingend gemeinschaftliches Eigentum (LG Lübeck, Beschl. v. 1.7.1985, 7 I 365 /85; LG Darmstadt, Beschl. v. 24.7.1986, 5 T 1343/85; HansOLG Bremen, Urt. v. 3.3.1987, 1 U 82/86; LG Hannover, Beschl. v. 27.1.1988, 1 T 148/87).**

Als Sondereigentum verbleiben insoweit nur der Innenanstrich und die Beschläge sowie bei herkömmlichen Doppel- (Kasten-) Fenstern die inneren Fensterflügel einschließlich Verglasung (so wohl auch LG Lübeck, a. a. O.: **BayObLG, Beschl. v. 3.12.1981, 2 Z 80/80; vgl. auch KG Berlin, Beschl. v. 15. 10. 1986, 24 W 1779/86**, dort zur Unzulässigkeit der Entfernung herkömmlicher Doppelfenster als gemeinschaftliches Eigentum).

Soweit in Teilungserklärungen oder Gemeinschaftsordnungen Fenster zum Sondereigentum „erklärt,“ worden sind, sind diese Regelungen nichtig (**OLG Hamm, Beschl. v. 22.8.1991, 15W 166/91**).

Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine insoweit rechtsunwirksam erfolgte dinglichrechtliche Zuordnung zum Sondereigentum umzudeuten ist in eine Kostentragungsregelung mit der Folge, dass die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster (Fensterrahmen, Fensterverglasung, Außenanstrich) trotz der Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum von den jeweiligen Sondereigentümern zu tragen sind, dies allerdings auch immer nur im Rahmen einer mehrheitlichen Beschlussfassung über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (**zustimmend insoweit auch OLG Hamm, a.a.O.; vgl. auch LG Karlsruhe, Beschl. v. 1.6. 1989, 11 T 85/89**), dort zur Überwälzung von Instandhaltungsmaßnahmen auf die jeweiligen Sondereigentümer bei rechtsunwirksamer Zuordnung von Blumentrögen zum Sondereigentum; aA. Sauren, Wohnungseigentumsgesetz, 5.7).

Behebung von Glasschäden in Wohnungseigentumsanlage

Grundsätzlich gehören, wie bereits erwähnt, in einer Wohnungseigentumsanlage die Fenster zum Gemeinschaftseigentum. Dies gilt auch dann, wenn Isolierglasfenster trübe werden.

Allerdings können die Wohnungseigentümer hinsichtlich Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster eine andere Regelung treffen und damit die Zuständigkeit einzelner Wohnungseigentümer begründen. Die Regelung wird gewöhnlich in der Gemeinschaftsordnung getroffen, die Inhalt des Sondereigentums wird.

Mit einem solchen Sachverhalt hat sich das Bayerische Oberste Landesgericht im Beschluss vom 3. 8. 2000 (**Az. 2 Z BR 184/99**) befasst. In dem konkreten Fall oblag nach der Gemeinschaftsordnung die Behebung von Glasschäden im Bereich der Eigentumswohnungen, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, dem Wohnungseigentümer. Nach dem Sprachgebrauch und Wortsinn war auch das Blindwerden einer zuvor durchsichtigen Glasscheibe als Glasschaden zu verstehen, denn auch bei der Eintrübung durch Feuchtigkeit verliert das Glas eine wesentliche Eigenschaft und ist zu erneuern. Damit war der Austausch der blind gewordenen Isolierglasfenster vom Wohnungseigentümer selbst und auf seine Kosten durchzuführen. Er konnte nicht beanspruchen, dass ihn die Eigentümergemeinschaft von den entstandenen Kosten freistellte.

Fensterbank

Nach außen gerichtete Fensterbänke und Fenstersimse sind gemeinschaftliches Eigentum (**OLG Frankfurt, Beschl. vom 23.9. 1975, 22 U 275/83**). Lt. Kahlen gehören auch die auf der Innenseite der Wände befindlichen Fenstersimse zum Gemeinschaftseigentum.

Fenstergriffe/Innenbeschläge/innere Fensterbank/Innenanstrich



Stets **Sondereigentum** sind die Innenbeschläge und die Fenstergriffe, die innere Fensterbank und der Innenanstrich der Fenster. (**LG Darmstadt, DWE 1987, 31**) Lt. **www.viterra** gehören alle für die Funktionsfähigkeit des Fensters wesentlichen Teile ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum, somit auch die allgemeine Mechanik und der Innengriff des Fensters.

Fensterrahmen

Fensterrahmen sind Gemeinschaftseigentum (**LG Lübeck, NJW 1986, 2514 f/HansOLG Bremen WE 1987, 162/OLG Köln DWE 1981, 95**.)

Fensterladen



Fensterladen sind als die Außenansicht des Gebäudes gestaltende Bauelemente gemeinschaftliches Eigentum. Das gilt auch für die auf der Innenseite befindlichen Fenstersimse. (**LG**

Memmingen. Beschl. vom 29.12.1977,41 1048/77 - OLG Frankfurt, NJW 1975, 2297 und OLG Düsseldorf WE 1991,331).

Siehe auch: Außenjalousie. Rollläden

Fensterscheiben

Fensterscheiben sind Bestandteil der Fassade und damit ebenfalls **Gemeinschaftseigentum**. Durch Sonderregelungen als Vereinbarung oder durch Beschluss über die Instandhaltungspflicht können aber die Instandsetzungskosten dem jeweiligen Wohnungseigentümer auferlegt werden.

(HansOLG Bremen WE 1987; OLG Oldenburg DWE 1988,64)

Fernseh- und Rundfunkanlagen

Fernseh- und Rundfunkanlagen in Wohnungen sind im Zweifel Sondereigentum.

Siehe auch: Antenne

Fertigarage



Fertigaragen, die ohne Fundamente und sonstige Verankerung mit dem Grund und Boden aufgestellt sind, sind im Hinblick auf ihr Eigengewicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Die konstruktiven

Bestandteile dieser Fertigaragen sind damit zwingend gemeinschaftliches Eigentum (**BayObLG, Beschl. v. 11.11.1988,2 Z 92/88**).

Siehe auch: Garage

Feuchtigkeitsisolierung

Feuchtigkeitsisolierung unter einer Dachterrasse ist notwendig gemeinschaftliches Eigentum (**BavObLG. DG 1989, 1161 f.**).Sondereigentum an der der Feuchtigkeitsisolierung dienenden Folie in einer Zwischendecke.

1. Eine der Feuchtigkeitsisolierung dienende Folie in einer Zwischendecke ist auch dann Bestandteil des **gemeinschaftlichen Eigentums**, wenn in der Teilungserklärung bestimmt ist, dass der Bodenbelag zum Sondereigentum gehört und wenn sich die Notwendigkeit der Isolierung nur aus der spezifischen Nutzung des oberen Teileigentums ergibt (hier: gastronomische Küche).
2. Stellt sich heraus, dass die Feuchtigkeitsisolierung von Anfang an nicht fachgerecht eingebracht war, fallen die Sanierungskosten beim

Fehlen einer anderweitigen Vereinbarung auch dann allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zur Last, wenn der Eigentümer des oberen Teileigentums vor Bildung der Wohnungseigentümergeinschaft den Einbau der Isolierung gesondert in Auftrag gegeben und bezahlt hat.

3. Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums nach Möglichkeit nach dem Verursachungsprinzip auf jeden Wohnungs-/Teileigentümer zu verteilen sind, erfasst nicht Fälle, in denen gemeinschaftliches Eigentum bereits bei Bildung der Wohnungseigentümergeinschaft mit Mängel behaftet ist. (**OLG Köln, Beschluss v. 21.9.2002 -16 Wx 153/01**)

Flachdach

Die oberste Schicht des Daches, die schützende und isolierende Funktion hat, ist gemeinschaftliches Eigentum (**OLG Frankfurt, Beschl. v. 9.7.1986, 20W 357/85**, dort zur Abgrenzung des „begehbar-“, Belages bei Dachterrassen und Balkonen).

Flur

Eingangsflore zum Gebäude sowie Verbindungsflure, die als einziger Zugang zum gemeinschaftlichen Eigentum dienen, stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum (BGH, Urt. v. 5.7.1991, V ZR 222/90; OLG Oldenburg, Beschl. v. 6.2.1989, 5 W 9/89, OLG Hamm v. 11.6.1986, 15 W 452/85, MDR 1986, 939, dort zum Gemeinschaftseigentum an einem Vorflur, der den einzigen Zugang zu zwei Wohnungen bildet; zur Ausnahme vgl. BayObLG, Beschl. v. 8.5. 1991, 2Z33/91, wonach Räumlichkeiten, die den einzigen Zugang zu einem Gemeinschaftsraum bilden, dann im Sondereigentum stehen können, wenn der Gemeinschaftsraum, vorliegend ein Dachspeicher, nicht dem ständigen Mitgebrauch der Wohnungseigentümer dient).

Siehe auch: Diele

Fensterzubehör und wesentliche Bestandteile der Fensterelemente

Allenfalls könnten m.E. rechtswirksam wohnungsinnenseitig gelegene **Fenstergriffe** (Hebel), Fensteroliven, Fensterbänke und ein Zugrollo zwischen zwei trennbaren Fensterflügeln als **Sondereigentum** vereinbart werden, da diese Zubehörteile eines Fensters ohne weiteres austauschbar und eben ausschließlich von innen zu bedienen sind. Die **Fensterverriegelung selbst (bzw. eine Hebekippmechanik)** betrifft m.E. allerdings die Konstruktion des Fensters als ganzes und dürfte damit integrierter

wesentlicher Bestandteil eines kompletten Fensterelements und folglich dem **Gemeinschaftseigentum** des Fensters zuzuordnen sein.

RA. Deckert WRS Verlag

Fundamente

Fundamente und Außenwände, z. B. eine Brandmauer sind als konstruktive Bestandteile des Gebäudes zwingend gemeinschaftliches Eigentum. (**BayObLGZ 1971, 273**), auch von freistehenden Einzelhäusern (**BGHZ 50, 56**) und Doppelhäusern (**BayObLGZ 1966, 20**), die Wohnungseigentums-einheiten sind, sowie von Garagen (**OLG Karlsruhe WEM 1978, 58**);

Fußboden



Der Fußboden gehört zum Sondereigentum (**BayObLG, 15.1.1980, 2 Z 80/78**).

Der **Fußboden** (die Unterbodenkonstruktion, also nicht ein Oberflächenbelag) von Wohnräumen oder auch eine EG-Gewerbeeinheit einschließlich Trittschallmatte ist **Gemeinschaftseigentum**. Dämmschichten sind stets zwingend Gemeinschaftseigentum. Achtung: Abweichende Kostenverteilungsvereinbarungen sind auch hier möglich und zulässig.

siehe auch: Fußbodenbelag

Fußbodenbelag



Der Fußbodenbelag, der auf dem Estrich verlegt wurde, ist kein Gemeinschaftseigentum. Er ist **Sondereigentum** (**BayObLG, DWE 60,60/ 1989,62**).

Dies ergibt sich aus §5 I WEG, wonach ein Kriterium des Sondereigentums ist, dass es verändert, beseitigt oder eingefügt werden kann, ohne dass hierdurch ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das beim geordneten Zusammenleben hinausgehende unvermeidliche Maß beeinträchtigt wird.

Bodenbelag nach Belieben

Mit seinem Sondereigentum kann der Wohnungseigentümer daher laut § 13 I WEG nach Belieben verfahren, soweit nicht Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Das gilt auch für den Bodenbelag der Familie Unruh.

Es spielt keine Rolle, welche Art von Bodenbelag bei Errichtung einer Wohnanlage vorgesehen war oder eingebracht wurde (**BayObLG, ZMR 94, 167**).

Aus diesem Grunde ist der Austausch eines Teppichbodens **keine bauliche Maßnahme**, die der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer nach § 22 I WEG bedarf.

Nach dieser Vorschrift müssen nämlich alle Wohnungseigentümer zustimmen, wenn die bauliche Maßnahme über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums hinausgeht und andere Miteigentümer übermäßig beeinträchtigt werden. Aber beim Teppich handelt es sich schließlich um Sondereigentum.

Schranke: Nachteil anderer

Eine Veränderung des Bodenbelages findet seine Schranken aber in § 14 Nr.1 WEG: Hiernach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet:die im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile so instand zu halten und von diesen ... nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst....'

Wird dieses unvermeidliche Maß überschritten, so haben die anderen Wohnungseigentümer einen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, der sich aus § 15 III WEG und § 1004 I BGB ergibt:

§16 III WEG: *Jeder Wohnungseigentümer kann einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile... verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit sich die Regelung hieraus nicht ergibt, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.*

§ 1004 I BGB: *Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Störer die Beseitigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.*

Sachverständiger: Ob nun eine solche über das unvermeidliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung überhaupt vorhanden ist, erscheint für den Laien oft schwierig nachprüfbar.

Daher empfiehlt es sich, auf die Fachkunde eines Sachverständigen zurückzugreifen. Dieser muss feststellen, ob die Anforderungen eines Trittschallschutzes, wie er sich nach den DIN-Vorschriften ergibt, eingehalten wird (**BayObLG, ZMR 94, 167**).

Siehe hierzu: *Balkon (Plattenbelag), Boden, Estrich, Putz, Teppichboden und, Trittschall*

Fußbodenheizung

Fußbodenheizung ist Gemeinschaftseigentum

Gemäß § 5 Abs. 1 WEG zählen zum Gegenstand des Sondereigentums die zu den Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass es sich bei den zugehörigen Bestandteilen der Räume zwingend um gemeinschaftliches Eigentum handelt, wenn die Veränderung, Beseitigung oder Einfügung dieser Bestandteile zu Beeinträchtigungen anderer Eigentümer, des Gemeinschaftseigentums oder der äußeren Gestaltung des Gebäudes führt.

Im übrigen zählen gemäß § 5 Abs. 2 WEG Gebäudeteile, die für dessen Gestand und Sicherheit erforderlich, zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum, ebenso die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der Sondereigentumsräume befinden. Nach diesen Kriterien wird in der Rechtsprechung unbestritten die Auffassung vertreten, dass der schwimmende Estrich sowie Isolierungsschichten zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind. Folgerichtig hat jetzt das Landgericht Bonn die Auffassung vertreten, dass Heizschlangen, Rohre und Verbindungselemente einer Fußbodenheizung wegen ihrer Verlegung im Estrich als zugehörige Bestandteile des Gebäudes gemäß § 5 Abs. 1 WEG zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen sind (**LG Bonn, Beschluss vom 22. Juli 1997, 8 T 27/97**). Ohne Beeinträchtigung gemeinschaftlichen Eigentums können diese Bestandteile nicht verändert, beseitigt oder eingefügt werden.

Lt. Sauren gehören die Schlingen der Fußbodenheizung in der Wohnung zum Sondereigentum (**OLG Köln NZM 1999, 84**).

Fußbodenheizung/Allgemeines:

Die Fußbodenheizung strahlt über im **Estrich** liegende wasser- oder strombeheizte Leitungen Wärme im "Niedertemperaturbereich" ab. Wasserführende Leitungen neigen wegen der geringen Umwälz-/Fließgeschwindigkeit zur Verstopfung durch Schlamm und Sinkstoffe. Deshalb ist ein in Zeitabständen wiederholtes Spülen der Leitungen notwendig.

Durch die umfangreichen, im Fußboden verlegten, wasserführenden Leitungen erhöht sich die Gefahr für **Leitungswasserschäden** mit oft kaum absehbaren Folgekosten. Deshalb ist die Fußbodenheizung bei der Gebäudeversicherung (**Versicherungen**,

WEG) als erhöhtes Risiko (Prämienzuschlag) anzugeben und wenig geschätzt.

Garage



Freistehende Garagen wie auch Sammel-/Tiefgaragen können im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, ebenso kann aber an ihnen als Ganzes

Sonder-/Teileigentum eingeräumt werden (**OLG Hamm, Beschl. v. 23.3. 1993, 15 W 362/92**, dort zur zulässigen Begründung von selbständigem Sondereigentum/Teileigentum an Garagen; **OLG Frankfurt, Beschl. v. 19.12.1994, 20W 313/93**).

Wird an Garagen Sondereigentum eingeräumt, gelten als Gegenstand des Sondereigentums jedoch nur die betreffenden Räume und die zugehörigen Bestandteile.

Die konstruktiven Bestandteile wie Dach, Außenmauer. **Garagentor** etc. sind zwingend **gemeinschaftliches Eigentum**.

Die tragenden Teile einer Garage(nanlage), die auf dem gemeinschaftlichen Grundstück einer Eigentumswohnanlage steht, sind **Gemeinschaftseigentum**. Das gilt unabhängig davon, ob die Garagen direkt an das Wohnhaus anschließen oder freistehend errichtet werden. Unerheblich ist auch, ob die Garagen im Sondereigentum stehen. Folge: Für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Teile einer Garage müssen alle Eigentümer entsprechend ihrem Miteigentumsanteil aufkommen. Das gilt immer dann, wenn in der Teilungserklärung nichts anderes geregelt ist, hat jetzt das OLG Düsseldorf entschieden. Und da abweichende Regelungen wohl in den meisten Teilungserklärungen fehlen, müssen folglich in den meisten Fällen alle Eigentümer anteiligen zahlen (**OLG Düsseldorf v. 5.11.2003, I-3 Wx 235/03, I-3 Wx 240/03, ZMR 4/2004, 280**) Autor: RA. Deckert

Ebenso sind die überdachten oder auch nicht überdachten Zu- und Abfahrten, Treppenzugänge wie auch die Garagendecken freistehender Garagen gemeinschaftliches Eigentum.

Soweit sich Garagen im Gemeinschaftseigentum befinden, kann an den in den Garagen befindlichen Stellplätzen Sondereigentum gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet werden, soweit die Flächen durch dauerhafte Markierungen kenntlich gemacht sind (**vgl. aber auch OLG Celle, Beschl. v. 13.6.1991, 4 W 61/91**, wonach eine solche Garage über eine Zugangssperre verfügen muss).

Im übrigen besteht die Möglichkeit, an den im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Garagen oder Garagenstellplätzen Sondernutzungsrechte gemäß § 15 Abs. 1 WEG durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer einzuräumen (**OLG Karlsruhe, Beschl. v. 28. 12.1977. 3 W 15/77**: vgl. zum Sondernutzungsrecht).

Weitere Kommentare/Sonstiges:

(Einzel-, Sammel-, Tiefgarage, Doppelparker)

Eine häufig willkommene Ergänzung der Eigentumswohnung ist die Möglichkeit, seinen Pkw in der Nähe abzustellen. Dies kann geschehen durch Abstellplätze im Freien, durch Sammelgaragen innerhalb oder unmittelbar neben dem Wohngebäude, durch Tiefgaragen unter dem Wohngebäude oder unter dem Garten, durch Einzelgaragen oder durch doppelstöckige Einstellplätze (mittels einer technischen Vorrichtung können zwei Pkw übereinander geparkt werden.)

Sind bereits bei Errichtung der Wohnungen Garagen mit erstellt worden, treten im allgemeinen keine Probleme auf. Schwierig wird die Sache, wenn **Einstellplätze** oder Garagen **nachträglich geschaffen** werden sollen.

Es handelt sich dabei stets um eine **bauliche Veränderung**, die allstimmiger Beschlussfassung bedarf. Diese Allstimmigkeit ist zuweilen nicht zu erzielen. Wird die Errichtung von Abstell- oder Garagenplätzen gleichwohl nur mit Mehrheit beschlossen, können die oder der Überstimmte(n) den Beschluss innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung gerichtlich **anfechten**. Wird die Frist versäumt, wird der Beschluss unanfechtbar ("**Zitterbeschluss**").

Im übrigen haben die Anfechtenden nicht immer Erfolg. Gemäß § 22 Abs. 1 S. 2 WEG ist die Zustimmung eines Wohnungseigentümers nicht erforderlich, soweit durch die bauliche Veränderung dessen Rechte nicht "über das in § 14 WEG bestimmte Maß" hinaus beeinträchtigt werden kann. Das bedeutet, die geplante Maßnahme darf für den widersprechenden Miteigentümer **objektiv keinen Nachteil** darstellen.

Beim Bau von Garagen oder der Einrichtung von Parkplätzen ist es allerdings schwer, einen Nachteil zu verneinen. Möglicherweise könnte man bei besonders großen Grundstücken und der Errichtung in erheblichem Abstand vom Wohngebäude von einem Fehlen eines Nachteils ausgehen.

Die Zuweisung einer Garage zum Sondereigentum eines bestimmten Eigentümers kann rechtlich schwierig werden.

Gegenstand des Sondereigentums sind gemäß § 5 WEG die gemäß § 3 WEG bestimmten Räume. Bei einer Einzelgarage ist das unproblematisch; anders aber bei Sammelgaragen, da möglicherweise hier die **Abgeschlossenheit** einzelner Einstellplätze fehlt. In derartigen Fällen könnte die Sammelgarage nur im **gemeinschaftlichen Eigentum** aller Miteigentümer stehen; die **Teilungserklärung** kann jedoch eine Sondernutzung vorsehen. Ist für eine Tiefgarage kein eigener Mitsondereigentumsanteil gebildet worden, so kann diese nicht bestimmten Wohnungseigentumsrechten als gemeinschaftliches Sondereigentum zugeordnet werden und ist daher gemeinschaftliches Eigentum.

Die ausscheidbaren Lasten und Kosten sowie die Behandlung der für die Tiefgarage gebildeten Instandhaltungsrücklage kann in Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG entsprechend einer Nutzungsbestimmung verteilt werden. (**BayObLG, Beschluss v. 13.8.1998, Az.: 2Z BR 75/98**).

Um eine rechtliche Teilung der Garagenplätze zu ermöglichen, ist durch Gesetzesänderung vom 30.07.1973 in § 3 WEG Abs. 2 Satz 2 eingefügt worden: Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch **dauerhafte Markierungen** (Wände aus Stein oder Metall, in den Fußboden eingelassene Markierungssteine, festinstallierte Geländer etc.) ersichtlich sind. Das bedeutet, dass die Fläche über der Markierung im Sondereigentum stehen kann, während die sonstigen Teile der Garage, insbesondere die Zufahrtswege gemeinschaftliches Eigentum bleiben.

An **Doppelstockgaragen** kann Sondereigentum begründet werden, jedoch erstreckt sich dies nur auf beide Plätze einheitlich, da über dem Hebewerk keine zwei separaten, sonderrechtsfähigen Räume geschaffen werden können. Es sei aber auf die in Weitnauer, Komm. zum WEG, 8. Aufl. in Rdn. 29 zu § 5 WEG beschriebene Gebrauchsregelung gemäß § 1010 Abs. 1 BGB hingewiesen. Die Hebebühne einer Doppelstockgarage ist als konstruktiver Gebäudeteil im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum.

Rechtlich unbedenklich ist jedoch eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach sämtliche Garageneigentümer einer Wohnungseigentumsanlage anteilig die Instandsetzungskosten zu tragen haben, die in Bezug auf einzelne Hebebühnen anfallen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.3.1999, Az.: 3 Wx 14/99).

Garagenstellplätze auf dem nicht überdachten Oberdeck eines Gebäudes sind sondereigentumsfähig (**OLG Hamm, 26.1.1998, Az.: 15 W 502/97**).

Gericht:

Nicht das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit hat die Frage zu klären, wem ein Sondernutzungsrecht an einem Abstellplatz für Kraftfahrzeuge zusteht, sondern das Prozessgericht (Saarländisches OLG, Beschluss v. 12.2.1998, Az.: 5 W 370/97-121).

Siehe auch: **Abgeschlossenheit, bauliche Veränderung, Doppelparker**



zur Umsatzsteuer/Stellplatzvermietung: auf Garagen

Seit 1.1.1992 ist die zuvor steuerfreie Vermietung von Parkplätzen/Garagen für Pkw und andere Fahrzeuge der Umsatzsteuerpflicht auch dann unterworfen, wenn es sich um eine langfristige Vermietung handelt. Wird eine Garage/ein Stellplatz **zusammen** mit einer Wohnung vermietet, bleibt die gesamte Vermietung jedoch weiterhin steuerfrei.

Sanierung

Sieht die Teilungserklärung eine Instandhaltungsrücklage für die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums vor und beschließen die Wohnungseigentümer daraufhin mehrheitlich die Sanierung von Teilen der Garagen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, so kann ein Anspruch eines Mitglieds der Wohnungseigentümergeinschaft auf Änderung der Teilungserklärung wegen grober Unbilligkeit dann bestehen, wenn die im übrigen im Sondereigentum stehenden Garagen nur einem Teil der Wohnungseigentümer gehören und den übrigen Wohnungseigentümern lediglich Stellplätze zur Verfügung stehen (**OLG Celle, 26.1.1998, Az.: 4 W 228/97**).

Siehe auch: Abstellplatz, Doppelstockgarage, Fertigarage, Kfz.-Stellplatz

Garagendach

Nach einem Beschluss des OLG Düsseldorf (**OLG Düsseldorf, 5.11.2003, 3 Wx 235 und 240/03 240/03 in ZMR 2004, 280**) sind die tragenden Teile eines auf dem gemeinschaftlichen Grundstück errichteten Garagengebäudes (z.B. Dach) auch dann gemeinschaftliches Eigentum, wenn die Garagen dem Sondereigentum nur eines Wohnungseigentümers zugeordnet sind, und zwar unabhängig davon, ob die Garagen freistehend oder im Anschluss an das Wohngebäude errichtet worden sind. Damit treffen mangels abweichender Regelung die Instandhaltungskosten alle Eigentümer (§ 16 WEG).

Garagentor



Garagentore etc. sind zwingend **gemeinschaftliches Eigentum**.

Siehe auch: Garage

Garten

Gartenflächen zählen als Grundstücksflächen zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Grundsätzlich können an diesen Flächen aber Sondernutzungsrechte eingeräumt werden mit der Folge, dass die insoweit genau bezeichneten Flächen den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zum ausschließlichen alleinigen Gebrauch zur Verfügung stehen. Sind keine Sondernutzungsrechte eingeräumt, steht jedem Wohnungseigentümer das Recht zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Gartens zu, und zwar unabhängig von der Größe seines Miteigentumsanteils und seiner Wohnung (**BayObLG, Beschl. 21.3.1972.2 Z 58/71**).

Allgemeines:

Gärten bzw. Gartenanteile in Wohnungseigentumsanlagen sind häufig Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Streitig sind regelmäßig die Grenzen der noch zulässigen Nutzung durch den jeweiligen Sondereigentümer. Darüber hinaus entsteht oft Streit über die Errichtung von Gartenhäuschen. Auch Gartenzwerge sind wohnungseigentumsrechtlich von Relevanz.

Gartennutzung



Ein Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers an einer Gartenfläche kann nur geändert werden, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen. Eine formfreie Vereinbarung aller Wohnungseigentümer

über die gemeinsame Benutzung des Gartens kann zu einer Einschränkung des Sondernutzungsrechtes führen. Gebrauchsregelungen, die das Sondernutzungsrecht beeinträchtigen, können nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer geändert und allenfalls aus wichtigem Grund gekündigt werden (**Urteil des OLG Hamm vom 15.08.1996, DWE 1997, 119 ff.**).

Gartenhäuschen

Ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche beinhaltet grundsätzlich nicht das Recht zur Errichtung eines Gartenhäuschens. Beeinträchtigt das Gartenhäuschen den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage, so kann es nur mit Zustimmung aller Raumeigentümer errichtet werden (**Urteil des BayObLG vom 17.12.1987, WE 1988, 140 f.**).

Gartenzwerge

Selbst in der Tagespresse hat die Entscheidung des OLG Hamburg Aufsehen erregt (**Urteil des OLG Hamburg vom 20.04.1988 - 2 W 7/87 - in: NJW 1988, 2052f. = NWB Nr. 27 v. 4.7.1988, Fach 1 S. 208 = WE 1988, 174**). Danach ist die Aufstellung von zwei Gartenzwergen durch einen Wohnungseigentümer im gemeinschaftlichen Garten einer Wohnanlage eine übermäßige Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. eine schwer wiegende Beeinträchtigung der Rechte anderer Wohnungseigentümer. Entscheidend war für die Richter des OLG Hamburg, dass die Zwerge "durchaus gegensätzlicher Beurteilung im ästhetischen Bereich unterliegen", die nicht wenige Menschen in ihren Gefühlen berührt und auch Einfluss auf einen Kaufinteressenten für eine Eigentumswohnung haben kann.

Gasetagenheizung

Gasetagenheizungen stehen als zur Wohnung zuhörige Bestandteile im Sondereigentum (**vgl hierzu AG München. Beshj. v 20.12.1994. UR 11 312 / 94**).

Gasleitung

Gasleitungen stehen als Hauptleitungen im Gemeinschaftseigentum. Ab Übergang in den Sondereigentumsbereich befinden sich die Gasleitungen dagegen im Sondereigentum (zu den abweichenden Auffassungen bei Abzweigung von der Hauptleitung im Keller oder im Treppenhaus vgl. Elektrizitätsleitung, Wasserrohr).

Siehe auch: Anschlussleitung, Elektrizitätsleitung, Etagenheizung, Hauptversorgungsleitung, Installationen

Gasuhr



Gasuhren und Gasabsperrentile sind **gemeinschaftliches Eigentum**, weil es sich um Einrichtungen für den gemeinschaftlichen Gebrauch handelt

(KG Berlin, Beschl. v. 8.9.1993, 24W 5753/93 und 2301/93).

Gauben

Gauben und Atelierfenster stehen nach heute h.M. als einheitliche Außenkonstruktionselemente in Gesamtheit **zwingend im Gemeinschaftseigentum** (§ 5 Abs. 2 WEG), vgl. u.a. BayObLG v. 3.8.2000, 2Z BR 184/99, WuM 2000, 560. Allein innenseitige Fenstergriffe könnten dem Sondereigentum zugeordnet werden.

siehe auch: Fenster, Dachfenster

Gegensprechanlage

siehe: Sprechanlage, Sprechgerät u. Klingel-/Gegensprechanlage/Türsprechanlage/Wechselsprechanlagen

Geländer



Geländer, Treppengeländer, Handläufe etc. gehören grundsätzlich **zum** gemeinschaftlichen Eigentum (s. *Bielefeld*, Ratgeber, 5. 391). Das ist jedoch nicht zwingend. Innerhalb des Sondereigentumsbereichs angebrachte Handläufe können sehr wohl auch sonder Eigentumsfähig sein. Maßgebend ist letztlich die Art der Verbindung mit den die Handläufe tragenden Teilen. Im übrigen sind Geländer an Balkonen und Treppen gemeinschaftliches Eigentum (*Müller Praktische Fragen des Wohnungseigentums. Rdn.*

119 und Pick, in: Bärmann / Pick / Merle, § 5 Rz. 53.)

Gemeinschaftsantenne

Siehe: Antenne, Parabolantenne, Breitbandkabelanschluß

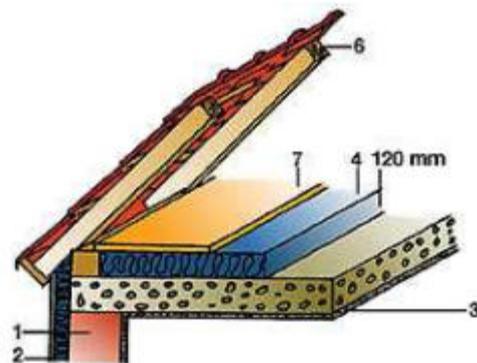
Gemeinschaftsraum

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.

Geräteraum

Ein Kellerraum, der den einzigen Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Geräteraum bildet, kann nicht im Sondereigentum stehen (BayObLG, Beschl. v. 16. 3. 1995, WE 1996, 79 u. Bay ObLG WuM 1995, 326).

Geschossdecken-/dämmung



Oberste Geschossdecke unter nicht ausgebautem Dach:

1. Außenwand
2. Außenwanddämmung
3. Stahlbetondecke
4. Geschossdeckendämmung
5. Fußfette der Dachkonstruktion
6. Dachsparren
7. Abdeckplatte

Sämtliche Geschossdecken inkl. der Dämmung sind lt. Dr. O. Riecke als notwendiges konstruktives Element eines Hauses **zwingend Gemeinschaftseigentum**. Hinsichtlich dieser Geschossdecken wird in der Regel nicht zwischen Ober- und Unterseite unterschieden werden können.

Glasscheiben

Scheiben der Außenfenster sind Bestandteil der Fassade und damit **immer Gemeinschaftseigentum**. In der Gemeinschaftsordnung kann als vorrangige Sonderregelung vereinbart sein, dass die **Instandhaltungskosten** "für Glasschäden gleich welcher Art" vom jeweiligen Miteigentümer zu tragen sind. Die Gebäudeversicherung deckt nur feuer-, sturm- und hagelbedingten Glasbruch

Isolierglas/Allgemeines

Bei Räumen, die Wohnzwecken dienen, darf nach den heutigen gesetzlichen Bestimmungen (Wärmeschutzverordnung) nur noch Isolierglas eingesetzt werden. Dies gilt auch bei Erneuerung/Austausch bestehender Fensteranlagen.

Ist in der **Gemeinschaftsordnung** bzw. durch rechtsbeständigen **Beschluss** keine besondere Regelung getroffen, sind die Kosten dieser Wertverbesserung von der Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Isolierglas ist nur der übergeordnete Begriff für mehrschichtige oder speziell beschichtete Glassorten. Qualitätsunterschiede bestehen im Glas aber auch in der Wirkung.

► Beispiel:

Isolierung von Licht-, Temperatur-, Schalleinwirkungen oder Kombinationen davon.

Merke: Isolierglas ist in der Gebäudeversicherung nicht mitversichert!

Die Gebäudeversicherung deckt nur sturmbedingte Schäden an Einfachverglasung. Das Glasschadenrisiko ist nur als Zusatzvereinbarung zur Hausratversicherung oder durch Einzelvertrag zu decken (siehe insbesondere **Versicherung**). Vermieter sollten mit ihrem Mieter bereits als Zusatzvereinbarung im Mietvertrag einen Nachweis dieser zusätzlichen Risikodeckung vereinbaren.

Glasfensterverkleidungen von Balkonen

Glasfensterverkleidungen von Balkonen sind dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen (**BayObLG, WEM 1980, 31; OLG Stuttgart, WEM 1980, 36**).

Siehe auch Balkonverglasung

Grundstücksfläche

Das Grundstück, auf dem die Wohnungseigentumsanlage errichtet ist, ist gemäß § 1 Abs. 5 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum. **OLG**

Hamburg v. 25.2.2002, 2 Wx 94/01, ZMR 2002, 372 (373).

Dementsprechend kann auch an einzelnen Grundstücksflächen kein Sondereigentum begründet werden.

Soweit in der Rechtsprechung davon die Rede ist, dass an unbebauten Grundstücksflächen Sondereigentum begründet werden kann, wenn darauf entsprechend dem Aufteilungsplan Räume und/oder Gebäudeteile noch errichtet werden sollen (**OLG Frankfurt, Beschl. v. 10.4. 1978, 20 W, 959177; Beschl. v. 21.2. 1978, 20 W 825177**), berührt dies den grundsätzlichen Ausschluss des Grundstücks hinsichtlich der Zuordnung zum Sondereigentum nicht. Entsprechende Grundstücke sind insoweit nur von der Nutzung für andere gemeinschaftliche Zwecke ausgenommen.

Zulässig ist aber die Einräumung von Sondernutzungsrechten

Siehe auch: Abstellplatz, Garten, Kfz-Stellplatz

Hauptversorgungsleitung

Hauptversorgungsleitungen und Hauptentsorgungsleitungen, die der Ver- oder Entsorgung der Wohnungseigentümergemeinschaft mit Gas, Strom, Wärme, Wasser und Abwasser dienen, sind Anlagen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer im Sinne des §5 Abs. 2 WEG dienen. Sie sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum und zwar auch dann, wenn sie im Sondereigentum stehende Räume durchqueren, nicht aber eigentliche Versorgungs- oder Anschlußleitung für das betreffende Wohnungs- oder Teileigentum sind.

Dienen Leitungen der Ver- oder Entsorgung nur eines Wohnungs- oder Teileigentums, gehören sie bis zum Anschluss an die im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Hauptversorgungsleitung auch dann zum Sondereigentum, wenn sie sich im Sondereigentumsbereich eines anderen Wohnungseigentümers befinden (**BayObLG, Beschl. v 8.9. 1988. 2 Z 55/87; vgl. auch BayObLG, Beschl. ~ 2. 3. 1989. 2 Z 87/88**, dort zur Sorgfaltspflicht des betreffenden Eigentümers hinsichtlich der Verhinderung von Frostschäden an der Wasserzuleitung: abweichend zur Zuordnung zum Sondereigentum allerdings **BayObLG, Beschl. v. 12. 1 1. 1992. 2Z BR 96/92**, dort Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum von Energiezuleitungsrohren, die von der Steigleitung im Treppenhaus abzweigen und durch die Mauer des Treppenhauses zu einer Eigentumswohnung geführt werden: a.A. auch KG Berlin, Beschl. v 14 1 1 1988 '4 W 2933/88, dort Zuordnung von Wasser- und Entwässerungsleitungen zum Gemeinschaftseigentum, die von der Hauptleitung abzweigen, aber durch fremdes Sondereigentum führen, ehe sie die Zapfstelle im Sondereigentum des anderen Wohnungseigentümers erreichen; so auch **OLG Stuttgart, Beschl. vom 14.11.1988. 8 W 252/87**, dort Zuordnung einer von der Haupt-

wasserleitung; abgezw. separaten Zuleitung zum Gemeinschaftseigentum, die durch einen Leitungsschacht senkrecht durch mehrere Sondereigentumseinheiten geführt wird und nur ein Sondereigentum versorgt).

Siehe auch: Anschlussleitung, Elektrizitätsleitung, Etagenheizung, Gasleitung, Installation, Wasserrohr

Hauseingangstür



Die Hauseingangstür ist dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen. Nutzungsregelungen, wie z.B. Abschließen zur Nachtzeit, können in der **Hausordnung** geregelt werden.

Ein Beschluss reicht aus, um die jeweiligen Öffnungszeiten, die Sicherung durch elektronische Sprech- und Öffnungsanlagen sowie die Beseitigung eines Hebels an der Haustürschließanlage zu regeln, mit dem der Türschließmechanismus außer Funktion gesetzt wird (**BayObLG, Beschluss v. 11.2.1982, 2 Z 44/81**).

Die Ausrüstung mit einer Sicherheitsschließanlage ist wegen der "verlorenen" Schlüssel heute nicht mehr zweckmäßig. Besser im zeitlichen Turnus den kostengünstigeren Normalzylinder mit Schlüssel wechseln.

Siehe auch: Türen/Schließanlage

Hausmeisterwohnung

Die Hausmeisterwohnung in einer Wohnungseigentumsanlage ist im Regelfall gemeinschaftliches Eigentum, sofern nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist oder der Hausmeister gegebenenfalls nicht selbst als Wohnungseigentümer Eigentümer des betreffenden Wohnungseigentums ist.

Hauszugangsweg

Hauszugangswegen stehen grundsätzlich im gemeinschaftlichen Eigentum, weil an Grundstücksflächen Sondereigentum nicht begründet werden kann. Im Einzelfall zulässig ist aber die Einräumung eines Sondernutzungsrechts an einem Hauszugang, wenn dieser nur dem Zugang zu dem betreffenden Sondereigentum dient (**BayObLG, Beschl. v. 17.5.1985, 2 Z 144/84**, dort zum Zugang und zur Verkehrssicherungspflicht an einem Zugangsweg in einer aus Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften bestehenden Wohnungseigentumsanlage).

Hebebühne

Die Hebebühne einer Doppelstockgarage ist als konstruktiver Gebäudeteil im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum (**OLG Düsseldorf, 22.03.1999, 3 Wx 12/99**).

Rechtlich unbedenklich ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, wonach sämtliche Garageigentümer einer Wohnungseigentumsanlage anteilig die Instandsetzungskosten zu tragen haben, die in Bezug auf einzelne Hebebühnen anfallen.

Siehe hierzu: Doppelstockgarage

Hebeanlagen (Schmutzwasserpumpen)

Hebeanlagen sind grundsätzlich zwingend gemeinschaftliches Eigentum, es sei denn, sie dienen ausschließlich einem Sondereigentum (**Gerauer, DWE 1987, 42**). In diesem Fall sind Hebeanlagen nicht nur dann Sondereigentum, wenn sich diese innerhalb der zu Sondereigentum erklärten Räume befinden, sondern auch dann, wenn sie in Räumen des Gemeinschaftseigentums installiert sind (z.B. im gemeinsamen Heizungskeller) und mit den betreffenden Räumen des Sondereigentums in einem funktionalen, dienenden Zusammenhang stehen 122. (**OLG Düsseldorf v. 30.10.2000, 3 Wx 276/00, ZMR 2001, 216 (217)**).

Siehe auch: Abwasserhebeanlage

Heizungs— und Warmwassererfassungsgerate

Die Heizungs— und Warmwassererfassungsgerate sind dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen. (**OLG Karlsruhe vom 27. 8. 1986, 11 W 39/86; Bielefeld DWE 1990, 15; aA OLG Köln vom 31. 5. 1989, 16 Wx 25/89**)

Heizung

Die Heizungsanlage einschließlich Heizungsraum, soweit nur die betreffende Wohnanlage mit Wärmeenergie versorgt wird gehört lt. RA. Bub zum gemeinschaftlichen Eigentum (**BGH WuM 1990, 42**); sondereigentumsfähig ist hingegen eine Heizungsanlage, die zugleich der Versorgung eines rechtlich selbständigen anderen Grundstücks dient (**BGH NJW 1975, 688**);

Siehe auch: Heizungsanlage

Heizkörper



Heizkörper im Bereich des Sondereigentums sind nach (noch) herrschender Meinung als zu den Räumen gehörende Bestandteile gemäß §5 Abs. 1 WEG

Sondereigentum, da sie ausschließlich der Wärmeversorgung des betreffenden Wohnungs-/ Teileigentums dienen. (OLG Hamburg, Beschluss v. 22.4.1999, 2 Wx 39/99, ZMR 1999 S. 502).

Eine Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum durch Vereinbarung ist grundsätzlich zulässig, weil die Gesamtheizungsanlage in einem funktionalen Zusammenhang steht, der durch das — grundsätzlich unzulässige — Hinzufügen oder Entfernen einzelner Heizkörper gestört bzw. beeinträchtigt wird (zur unzulässigen Heizkörperentfernung vgl. Kap. 10.2.2.6, Heizkosten/Heizkörperentfernung).

Deshalb ist nach hier vertretener Meinung auch eine Zuordnung der Heizkörper zum Gemeinschaftseigentum nicht auszuschließen (so jetzt wohl auch Müller, a.a. O. Rz. 39).

Weiterer Kommentar:

Die Heizkörper im Sonder-/Teileigentum gehören eigentumsrechtlich - nach Abzweigung von der Hauptversorgungsleitung - zum Sondereigentum.

Dennoch darf der einzelne Eigentümer "seinen" Heizkörper nicht entfernen oder verändern, da er in der Wärmebedarfsberechnung (Wärmemantel) des Gebäudes berücksichtigt ist.

Eine Demontage verhindert die ordnungsgemäße Erfassung und Kostenverteilung zwischen den Eigentümern. Bekanntlich entzieht eine nicht beheizte Wohnung den umliegenden Wohnungen Wärme ("Wärmeklau").

Werden dennoch Heizkörper demontiert, kann für diese Räume eine Verbrauchsschätzung gemäß § 315 BGB vorgenommen werden.

Entfernung Heizkörper:

Die eigenmächtige Entfernung von Heizkörpern im Sondereigentum der Wohnungseigentümer ist zu einem ersten Problem in Wohnungseigentümergeinschaften geworden. Der Wunsch einzelner Eigentümer einen oder mehrere Heizkörper abzumontieren wird nicht selten ohne vorherige Information an die Verwaltung in die Tat umgesetzt. Spätestens bei der Erstellung der Heizkostenabrechnung bzw. bei der Ablesung der Verbrauchswerte fällt dann dieser Umstand auf und führt regelmäßig zu Streit innerhalb der Gemeinschaft. Die Tatsache, dass die Heizkörper begrifflich eindeutig dem Sondereigentum zuzuordnen sind, verleitet den einzelnen Eigentümer oft zu der irigen Annahme, er könne gemäß § 13 Abs. 1 WEG nach Belieben mit ihnen verfahren, diese also auch entfernen.

Heizkörperventil

Absperrventile an Heizkörpern gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, da sie das ordnungsmäßige Funktionieren der gesamten Heizungsanlage beeinflussen (LG München 1, Beschl. v. 17.2.1987, 1 T 10773/86, im Ergebnis bestätigt durch BayObLG, Beschl. v. 11.8.1987, 2 Z 32/87; OLG Hamburg ZMR, 1999, 502; u. AG Heidelberg DWE 1989, 72, zum Gemeinschaftseigentum an Absperrventilen und an Gas- und Wasseruhren vgl. auch KG Berlin, Beschl. v. 8.9.1993, 24W 5753/93 und 2103/93, OLG Hamburg, Beschluss v. 22.4.1999, 2 Wx 39/99, ZMR 1999 S. 502)

Siehe auch: Thermostatventile -

Heizkostenverteiler



Heizkostenverteiler sind gemeinschaftliches Eigentum. Sie dienen der Ermittlung und Verteilung der Kosten i. S. des § 16 Abs. 2 WEG und damit einer ordnungsgemäßen Verwaltung (so wohl auch OLG Karlsruhe, Beschl. v. 27.08.1986, 11 W

39/86, dort für die Kosten der Anbringung der Ausstattung für die Wärmemessung und deren Verteilung nach § 16 Abs. 2 WEG; a. A. unzutreffend Bärmann, a.a.O., § 5 Rz. 63 und Müller, a.a.O., Rz 143, Bärmann fälschlich mit Hinweis auf BayObLG, Beschl. v. 02.03.1979, 2 Z 17/78, wo es nämlich nicht um die Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum ging, sondern um die Zulässigkeit des Eingriffes in die im Sondereigentum stehenden Heizkörper durch Anbringung von Heizkostenverteilern.

Kommentar Hermann Kahlen: Heizkostenverteiler gehören zum Sondereigentum.

Eine Rechtsprechungsübersicht zu eben dieser Problematik findet sich bei Bielefeld, DWE 1990, 14 f. Er geht dort ausführlich auf sog. »Wärmemengenzähler« ein, die nach älterer Rspr. wohl gemeinschaftliches Eigentum sind

Siehe auch: Wärmemengenzähler

Heizungsanlage



Zentrale Heizungsanlagen können, je nach unterschiedlicher Versorgungsfunktion, sowohl im gemeinschaftlichen Eigentum wie auch im Sondereigentum stehen.

Zugänge zur Heizungsanlage

Die Zugänge zu einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage und den in gemeinschaftlichem Gebrauch stehenden Zentraleinrichtungen der Hausversorgung sind nicht sondereigentumsfähig (**OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.03.1999, Az.: 3 Wx 72/99**).

Heizungsanlagen als Gemeinschaftseigentum

Eine Heizungsanlage, die in einem von mehreren zu einer Wohnungseigentümergeinschaft gehörenden Gebäude untergebracht und wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist, dient dann, wenn sie nur die zu der Gemeinschaft gehörenden Wohnungen und sonstigen Raumeinheiten versorgt, im Sinne des §5 Abs. 2 WEG dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und steht daher zwingend im **gemeinschaftlichen Eigentum**.

Der gemeinschaftliche Gebrauch betrifft dabei nicht nur die Anlage als solche, nämlich Kessel und Tank, sondern auch den Heizungsraum, der daher ebenfalls dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen ist (**BGH, Beschl. v. 2.2.1979, V ZR 14/77; Beschl. v. 23.6.1989, V ZR 40/88**, dort zum Schadensersatz beim Verschweigen von Mängeln an der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Zentralheizungsanlage; **BayObLG, Beschl. v. 21.2.1980, 2 Z 13/79; AG Winsen/Luhe, Beschl. v. 22.5. 1986, 10 K 128/84**). **OLG Hamm, 6.3.2001, ZMR 2001, 839**

Eine Heizungsanlage, die der Versorgung der gesamten Wohnungseigentumsanlage dient, ist auch dann gemeinschaftliches Eigentum, wenn der Öltank in einem Raum installiert ist, der nach Teilungserklärung, Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan Sondereigentum ist. (**Kammergericht 18.09.2002 24 W 89/01**)

Heizungsanlage als Sondereigentum

Wird eine Zentralheizungsanlage bestimmungsgemäß nicht von der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, sondern von vornherein von einem Miteigentümer betrieben, der die Anlage errichtet hat, und ist die Anlage dafür bestimmt und ausgelegt, über die Wohnungen der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft hinaus auch weitere Gebäude außerhalb der Anlage mit Wärme zu versorgen, kann eine solche Zentralheizungsanlage im **Sondereigentum** (Teileigentum) stehen (**BGH, Beschl. v. 8.11.1974, VZR 120/73; LGBayreuth, Beschl. v. 8.6.1972, T65/72**).

Dienen Heizungsgeräte nur der Versorgung eines Wohnungseigentums, kann an ihnen auch dann Sondereigentum begründet werden, wenn sie in einem gemeinschaftlichen Keller untergebracht sind

(**LG Frankfurt, Beschl. vom 1.3.1989, 2/9 T 1212/88**).

Siehe hierzu auch: Etagenheizung

Heizungsgeräte

Heizungsgeräte in einem gemeinschaftlichen Keller, die voneinander getrennt und unabhängig jeweils nur einer einzigen Raumeigentumseinheit zugeordnet sind, sind sondereigentumsfähig (**LG Frankfurt/M., ZMR 1989. 350 f. = NJW 1989, Heft 37 VIII**).

Siehe auch Heizungsanlage im Sondereigentum

Heizungsraum

Der Heizungsraum ist gemeinschaftliches Eigentum (**BayObLG, Beschl. v. 21.2.1980, 2 Z 13/79; Beschl. v. 25.3.1992, 2Z BR 1/92; Beschl. v. 23. 10. 1992, 2Z BR 87/92**, dort zur Zutrittsregelung; **LG Düsseldorf, Beschl. v. 17.9.1991, 19 T 196/91**, dort ebenfalls zur Zutrittsregelung; **LG Landau, Beschl. v. 25.6.1985, 4 T 52/85**, dort zur Abgeschlossenheit von Wohnungen mit Zugang zum gemeinschaftlichen Heizungsraum). Vgl. auch **BayObLG DNotZ 1986, 494 und DNotZ 1992, 490**.

Dr. Deckert kommentiert: Auch Zugang zu gemeinschaftlichem Heizraum muss zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum stehen (**BayObLG vom 30.10.2003, 2Z BR 184/03**).

Heizungsrohr

Heizungsrohre sind als Hauptversorgungsleitung **gemeinschaftliches Eigentum**. Ab ihrem Übergang in die Sondereigentumsräume stehen sie jedoch im **Sondereigentum**.

Siehe hierzu auch: Hauptversorgungsleitung

Hof

Höfe sind als unbebaute Grundstücksflächen zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Zulässig ist die Einräumung von Sondernutzungsrechten

Humusschicht

Die Humusschicht auf einer Dachterrasse gehört zum Sondereigentum; die darunter liegenden Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung sind dagegen zwingend gemeinschaftliches Eigentum (**BavObLG, Beschl. v. 12.9. 1991. WE 1999 203, 2 Z 111/91**) Eine Humusschicht auf

dem Dach gehört jedoch lt. Sauren zum Gemeinschaftseigentum (**BayObLG WE 1992, 203**).

Isolierung Wärme-, Schall- /Feuchtigkeitsisolierung

Die Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsisolierung stehen im gemeinschaftlichen Eigentum (**BayObLG NJW-RR 1989, 1293; OLG Frankfurt OLGZ 1987, 23**); das Dach (**BayObLG ZMR 1991, 148; OLG Frankfurt OLGZ 1987, 23 u. OLG Düsseldorf DWE 1979, 128**);

Innenanstrich



Der Innenanstrich der Sondereigentumsräume wie auch der Innenanstrich von Fenstern und Wohnungsabschlüssen ist dem Sondereigentum zuzuordnen (vgl. auch **LG Lübeck, Beschl. v. 1.7.1985, 7 T 365/85**).

Innentür

Siehe hierzu: Türen

Installationen

Sämtliche Installationen für Wasser, Gas, Strom, Wärmeversorgung sowie für andere Anlagen und Einrichtungen sind als Hauptversorgungsleitungen (siehe dort) gemeinschaftliches Eigentum. Ab Abzweigung in die Sondereigentumsräume sind sie dagegen dem Sondereigentum zuzuordnen (vgl. zu den unterschiedlichen Auffassungen aber auch: Hauptversorgungsleitung).

Siehe auch: Anschlussleitungen, Armaturen, Elektrizitätsleitung, Etagenheizung, Gasleitung, Hauptversorgungsleitung, Wasserrohr

Isolierglasscheiben

Isolierglasscheiben sind zwingend Gemeinschaftseigentum.

Das BayObLG stellt zunächst fest, dass Isolierglasfenster gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Das ist nicht überraschend und entspricht der h. M.

Grundsätzlich obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 16 Abs. 2, § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich. Abweichend von der gesetzlichen Regelung kann jedoch die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung bestimmter Teile des Ge-

meinschaftseigentums einzelnen Wohnungseigentümer auferlegt werden.

Auch diese Auffassung entspricht der herrschenden Meinung.

(**BayObLG, Beschluss vom 03.08.2000 - 2 Z BR 184/99, WM 2000, S. 560 f.**)

siehe auch: Glasscheiben

Isolierungsschicht

Isolierungsschichten zur Geräusch- und Wärmedämmung wie auch Feuchtigkeitsisolierungen sind gemeinschaftliches Eigentum, weil sie dem Bestand und der Sicherheit des Gebäudes dienen (**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 20.6.1979, 3W 134/79; BayObLG, Beschl. v. 30.4.1982, 2 Z 67/81**, dort auch zu den Anforderungen nach DIN 4122 und zum Anspruch auf sachverständige Feststellung von Baumängeln; **Beschl. v. 6.11.1986, 2 Z 98/86; Beschl. v. 27.7.1989, 2 Z 68/89**, dort zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung bei einer Dachterrasse; **Beschl. v. 12.9.1991, 2 Z 111/91; Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93; OLG Frankfurt, Beschl. v. 9.2.1984, 20W 640/83**).

Isolierschichten von Balkonen gehören lt. Kahlen ebenfalls zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Siehe auch: Balkon, Dachterrasse, Flachdach

Weitere Entscheidung:

1. Geschoßdecken einschließlich der aufgetragenen oder aufzubringenden Isolierschichten gegen Feuchtigkeit und Trittschall sind nicht sondereigentumsfähig.
2. Bezeichnet die Teilungserklärung die **Isolierschichten als Sondereigentum** und legt sie dem jeweiligen Wohnungseigentümer die Instandsetzungspflicht für alle in seinem Sondereigentum stehenden Einrichtungen auf, so ist eine Umdeutung der Teilungserklärung in Betracht zu ziehen.
3. Diese kann ergeben, dass anstelle des fehlgeschlagenen Erwerbs von Sondereigentum an den Isolierschichten der Wohnungseigentümer jedenfalls die Instandsetzungskosten zu übernehmen hat. **OLG Hamm, Beschluss vom 13. August 1996, 15W115/96ZMR 1997/193 = WE 1997/152**

Jalousie



Außenjalousien oder Rollläden inkl. Kasten und offenliegende Führungsschienen einer Wohnungseigentumsanlage, die in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich zum Gegenstand des Sondereigentums erklärt worden sind, stehen im gemeinschaftlichen Eigentum (**KG, ZMR 1985, 344 f.**). Die Zugvorrichtungen und Gurte gehören lt. Sauren und Haufe-

Verlag zum Sondereigentum. Die Jalousien selbst können Sondereigentum sein. Jalousienkasten und offen liegende Führungsschienen stehen nach herrschender Meinung im Gemeinschaftseigentum (**OLG Saarbrücken 09.03.1990, Az.: 3 W 44/98, WE 98, 237**).

Das Anbringen von Außenjalousien ist grundsätzlich eine bauliche Veränderung, da diese regelmäßig den optischen Gesamteindruck verändern (**OLG Celle 25.11.1997, Az.: 4 W 223/97, OLGR Celle 1998, 62**).

Siehe hierzu: Außenjalousie, Rollläden

Kamin

Kamine sind gemeinschaftliches Eigentum, das allerdings am Punkt des Übergangs in die Sondereigentumsräume endet (**OLG Oldenburg, Beschl. v. 5. 11.1979, 6 T 411/77, n.v.; LG Frankfurt, Beschl. v. 12.3.1990, 2/9 T 3215/89; vgl. auch KG Berlin, Beschl. v. 8.9. 1993, 24W 5753/93 und 2301 /93**, dort zur unzulässigen baulichen Veränderung an dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Schornstein; **OLG Köln, Beschl. v. 30.7.1990, 16 Wx 60/90**, dort zur baulichen Veränderung zwecks alleiniger Nutzung).



Kamin/Allgemeines:

Als Kamin wird landläufig jedes über das Dach führende Entlüftungsrohr bezeichnet.

Zu unterscheiden sind Kamine von Feuerungsstätten für Heizung, Autogeysir oder offene Feuerstellen, die Rauchgas über Dachhöhe ins Freie leiten, und Lüfterkamine, die nur zur Be- und Entlüftung eines Raumes (z.B. innenliegende Bäder) dienen.

Für die Überwachung und Reinigung der Feuerungskamine ist der Schornsteinfeger zuständig. Er hat auch ein wichtiges Wort bei der Heizungsumstellung von Öl- auf Gasbefeuerung (z.B. Kaminquerschnitt) mitzureden.

Der Rauchgaskamin besteht in der groben Aufteilung aus dem Kaminkopf, der außen sichtbar über die Dachfläche ragt, dem Kamin selbst, meist bestehend aus Mauerwerk oder Formsteinen mit Isolierschicht und dem darin befindlichen Rauchrohr aus Ton, Edelstahl oder Glas. Am Kaminfuß sind Explosions- (gewollte Schwachstelle bei Verpuffungen im Kamin) und Reinigungsklappen angeordnet.

Bereits im Kamin auskondensierendes Rauchgas verursacht die unerwünschte Kaminversottung. Der Kaminquerschnitt ist von Fachunternehmen zu prüfen und berechnen zu lassen (DIN 4705).

Kanalisation

Die Kanalisation auf dem Grundstück ist gemeinschaftliches Eigentum soweit es sich nicht um öffentliche Einrichtungen und Anlagen handelt.

Siehe auch: Abwasserkanal

Kellerdecke

Kellerdecken sind als konstruktive Bestandteile zwingend **gemeinschaftliches Eigentum** und nicht sondereigentumsfähig (einhellige Meinung).

Kellerraum

Ein Kellerraum kann als „zusätzlicher Raum außerhalb des Wohnungsabschlusses, zu einer abgeschlossenen Wohnung gehören, und insoweit zum Sondereigentum gehören, aber auch zum selbständigen Sondereigentum (Teileigentum) zählen, sofern er „abgeschlossen,“ ist (vgl. auch **BayVGH, Urt. v. 26.7.1990, 2 B 892905; BayObLG, Beschl. v. 7.11.1991, 2 Z 137/91**, jeweils zur Abgeschlossenheit von Kellerräumen als Voraussetzung zur Begründung von Teileigentum).

Die fehlende Abgeschlossenheit (fehlende Trennwand eines Kellerabteils) hindert jedoch die Entstehung von Sondereigentum nicht, wenn dieser Keller als Sondereigentum im Grundbuch eingetragen ist (**BayObLG, Beschl. v.30.4.1980, 2 Z 12/79**).

Keller Allgemeines:

Unter Keller ist ein nicht zu Wohnzwecken dienender Raum im Untergeschoß des Gebäudes zu verstehen. Über die Nutzungsart entscheidet das Bauamt. In durchdachten **Teilungserklärungen** ist der Kellerraum bei der Beschreibung des **Sondereigentums** bereits als zur Wohnung gehörend, unter Angabe der Wohnungs-Nr., deutlich beschrieben und aufgeführt.

Eine Nutzungsänderung des Kellerraumes bringt zahlreiche Schwierigkeiten mit sich, ganz gleich, welcher Art die Umgestaltung (Werkstatt, Hobbyraum etc.) ist. Der Streit wegen Immission (Lärm, Gerüche usw.), Stromverbrauch, Feuerrisiko, fehlender Toiletten bis hin zum "Neid des Nachbarn" wird nicht lange auf sich warten lassen.

Wegen der Brandgefahr sollten im Keller nur die üblichen Hausratsgegenstände gelagert werden. Im Keller eingelagerte Gegenstände (Hausrat) sind durch die Gebäudeversicherung (siehe **Versicherungen**) der Gemeinschaft nicht mitversichert (Diebstahl, Rückstau und Brand usw.).

Die heimliche Stromversorgung von Gefriertruhen über den allgemeinen Kellerstrom ist immer wieder festzustellen. Eine Geräuschkontrolle durch Aus-

schalten der Sicherung für Kellerstrom bringt schnell Klarheit.



Kellerwände und Lattenverschlüsse sind dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen, denn sie trennen zwei Sondernutzungsflächen.

Kesselraum

Siehe hierzu: Tankraum

Kfz-Stellplatz

An Kfz-Stellplätzen kann je nach Lage des Einzelfalls Sondereigentum oder auch ein Sondernutzungsrecht eingeräumt werden, ebenso können sie aber auch im gemeinschaftlichen Eigentum stehen.

Kfz-Stellplatz auf Grundstücks-/Hofflächen

Im Freien liegende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sind stets Gemeinschaftseigentum, weil an Grundstücksflächen Sondereigentum nicht eingeräumt werden kann. Das Grundstück steht kraft Gesetzes stets im gemeinschaftlichen Eigentum (**OLG Hamm, Beschl. v. 2.10.1974, 15 W 172/74; OLG Karlsruhe, Beschl. v. 27.1.1972, 11 W 53/71**). Kfz-Stellplätze im Freien sind selbst dann nicht Gegenstand des Sondereigentums, wenn sie mit vier Eckpfosten und einer Überdachung versehen sind. Carports fehlt nach Ansicht des **BayObLG (ZMR 1986, 207 ff)** die Raumeigenschaft.

Siehe auch: Car-Ports

Allgemeines:

Bei dem Abstellplatz handelt es sich um eine - meist - markierte Fläche auf dem gemeinschaftlichen Grundstück. Ist keine besondere Gebrauchsregelung getroffen, hat jeder Bewohner das Recht, sein Fahrzeug dort abzustellen.

Einzelheiten können über die **Hausordnung** und/oder durch **Beschluss** der Versammlung geregelt werden. Z. B. kein Abstellen von Wohnmobilen, nur Pkw etc. Dauerhaft markierte Abstellplätze in der Tiefgarage können zum Teileigentum erklärt werden.

Teilweise werden diese Abstellplätze nach Beschlussfassung auch gegen eine Gebühr an Bewohner vermietet. Die Einnahmen stehen allen Wohnungseigentümern zu.

In der **Gemeinschaftsordnung** kann auch festgelegt sein, dass bestimmte, näher bezeichnete Abstellplätze auf dem Grundstück der Eigentümergemein-

schaft gemäß § 15 WEG (Gebrauchsregelung) mit einem ausschließlichen Nutzungsrecht zugunsten der Eigentümer bestimmter Wohnungen zur Verfügung stehen. In diesem Fall sollte möglichst auch gleich die Reinigungs- und Instandhaltungspflicht durch den Nutzer gegenüber der Eigentümergemeinschaft deutlich geregelt sein.

Sieht die Teilungserklärung für eine kleinere Wohnanlage, bei der zu jeder Wohnung eine Garage gehört und zusätzliche Kfz-Stellplätze im Freien vorhanden sind, die Nutzung eines Teileigentums als Sauna vor, entspricht ein Eigentümerbeschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, der es untersagt, dass die im Hof befindlichen Stellplätze von den Saunabesuchern benutzt werden (**BayObLG, Beschluss v. 23.07.1999, Az.: ZZ BR 100/99**).

Kfz-Stellplatz auf Garagen-Oberdeck

Nach mehrheitlicher Auffassung kann Sondereigentum an Kfz. -Stellplätzen auf dem Oberdeck eines Garagengebäudes begründet werden, wenn eine Überdachung vorhanden und eine vertikale Abgrenzung gegenüber dem übrigen Grundstück gegeben ist (**OLG Frankfurt, Beschl. v. 26.4. 1977, 20 W 302/77; OLG Köln, Beschl. v. 18.7. 1984, 2 Wx 11/84; LG Braunschweig, Beschl. v. 10.3.1981, 8 T 89/81; Merle, Rpfleger 1977, 196**; ebenso Sauren, der zutreffend als Voraussetzung von einem entsprechenden Gebäudeunterbau ausgeht, Rpfleger 1984, 185).

Auf einem nicht überdachten Garagenoberdeck kann dagegen Sondereigentum auch an markierten Stellplätzen nicht begründet werden, weil es insoweit an einem sachenrechtlich bestimmbar abgegrenzten Raum fehlt (**LG Lüneburg, Beschl. v. 11.7.1975, 7 T 298/75; LG Aachen, Beschl. v. 11.1.1984, 3 T 235/83; auch OLG Frankfurt, Beschl. v. 17.10.1983, 20 W 648/83**, für den Fall, dass es sich um eine nicht abgegrenzte, ebenerdige Stellfläche auf dem Dach einer Tiefgarage handelt).

Siehe auch: Abstellplatz, Doppelstockgarage, Garage, Stellplatz

Kinderspielplatz,



Kinderspielplätze stehen im **gemeinschaftlichen Eigentum**. Die meisten Bauordnungen der Bundesländer schreiben für Mehrfamilienhäuser, somit auch für viele Eigentümergemeinschaften, die Einrichtung und den dauerhaften Verbleib von Kinderspielplätzen vor. Einzelheiten über die Spielplatznutzung können in der **Hausordnung** (Mehrheitsbeschluss) geregelt werden. Spielplätze auf privaten Grundstücken sind vielfach der Öffentlichkeit zugänglich.

Daraus entsteht eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht und Betreiberhaftung.

Die Anlage eines baurechtlich vorgeschriebenen Kinderspielplatzes auf einer gemeinschaftlichen Grundstücksfläche ist einem Mehrheitsbeschluss zugänglich. Das gleiche gilt für die Versetzung einer Kinderschaukel, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände am ursprünglichen Aufstellungsort nicht eingehalten werden können (**BayObLG, 25.6.1998, Az.: ZZ BR 10/98**, Immobilien P.u.R. 11/1998, 44).

Die Wohnungseigentümer und der Verwalter sollten darauf achten, dass die Spielplätze betriebssicher sind (insbesondere Schaukeln, Rutschen etc.). Splitterndes und/oder faulendes Holzwerk erhöhen die Unfallgefahr. Auch stachelige oder giftige Pflanzen haben im Bereich des Spielplatzes nichts zu suchen.

Ob und in welchem Umfang der Sand im Kinderspielplatz auszuwechseln ist, regeln teilweise die Ortssatzungen der Gemeinden, andernfalls Beschlüsse der **Eigentümerversammlung**. Die Eigentümergemeinschaft ist als Betreiber des Spielplatzes verantwortlich.

Weitere Informationen siehe auch unter **Verkehrssicherungspflicht**.

Klingelanlage-/Gegensprechanlage



Klingel- und Haussprech-/Gegensprechanlagen sind gemeinschaftliches Eigentum bis zur Abzweigung der Anlagen in die Sondereigentumsräume (AG

Berlin-Schöneberg, Beschl. v. 5.11.1991, 76 11164/91, dort zum Einbau als Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung; **BayObLG, Beschl. v. 18.10.1990, 2 Z 119/90**, dort zum Schadensersatz wegen unsachgemäßen Gebrauchs gemeinschaftlichen Eigentums).

Allgemeines:

Klingel-/Türsprechanlagen sind sensible technische Einrichtungen, die teilweise dem Sondereigentum und teilweise dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind.

Technischer Aufbau:

I Klingel

Von jedem Klingelknopf an der Haustür führen zwei Leitungen zur Klingel der jeweiligen Wohnung, die dauernd betriebsbereit ist. Der Klingelknopf bewirkt in Ruhestellung eine Unterbrechung.

I Türsprechanlage

Bei komfortableren Wohnanlagen ist zusätzlich eine Türsprechanlage eingebaut. Sie stellt über separate Kabel den Kontakt zur Sprechstelle und den Tröffen zwischen Wohnung und Haus-

tür her. Alle Bewohner haben über eine mehrstufige Ringleitung von ihrer Wohnung aus Kontakt zur zentralen Sprechstelle und dem Türöffner an der Haustür.

Die Steuerungs- und Verstärkerzentrale dieser Gleichstromanlage ist meist im Keller untergebracht und, da für alle nutzbar, **Gemeinschaftseigentum**.

Veränderungen an den Geräten oder Schaltungen in den Wohnungen (**Sondereigentum**) - nachträglich montierte Gongs, Schalter etc. - aber auch klemmende, verschlissene Taster verursachen durch die bestehende Ringleitung Störungen im gesamten Haus. Die Fehlersuche in allen Wohnungen löst hohe Handwerkerkosten aus, die der Verursacher (sofern überhaupt zu ermitteln) der Gemeinschaft ersetzen muss.

Ist der Fehler nicht zu finden, muss notfalls doch die gesamte Anlage (Sprechstellen in den Wohnungen und die Zentralanlage bei gleichzeitiger Überprüfung aller Schaltdrähte) zu Lasten der Rücklage total erneuert werden. Eine Abgrenzung zwischen Sonder-/Gemeinschaftseigentum ist bei diesen miteinander verbundenen Geräten kaum zweckmäßig, zumal sowieso alle Miteigentümer von Störungen betroffen sind. Hier hilft nur die Totalerneuerung als Radikalkur.

Siehe auch: Spielplatz

Konstruktive Gebäudeteile

Unter dem Begriff der konstruktiven Gebäudeteile sind die Bauteile zu verstehen, die zum Bestand und der Sicherheit des Gebäudes notwendig sind und nicht entfernt werden dürfen. Sie sind dem **Gemeinschaftseigentum** gemäß § 5 Abs. 2 WEG zuzuordnen.

Dazu gehören: tragende Wände, Treppen, Brüstungen, Geländer usw., aber auch Trennwände zwischen zwei Wohnungen.

Eingriffe (wie z.B. ein Deckendurchbruch) bedürfen im Innenverhältnis der Zustimmung aller Miteigentümer und öffentlich-rechtlich des Bauaufsichtsamts, da hier auch die Statik des Gebäudes betroffen sein kann.

Korridor

Korridore innerhalb des Sondereigentums sind ebenfalls Sondereigentum.

Anders ist es, wenn es sich um Korridore außerhalb des Sondereigentums handelt (Flure in den einzelnen Geschossen). Diese sind, da dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienend, gemeinschaftliches Eigentum (**Müller Praktische Fragen des Wohnungseigentum Rdn. 112**).

Siehe hierzu: Diele, Flur

Küchenabluftkanal

Ein Küchenabluftkanal von einer Gaststätte in einem zweizügigen Schornstein ist im Zweifel wesentlicher Bestandteil des Gemeinschaftseigentums (**HansOLG Hamburg vom 14.03.2003, ZMR 7/2003, 527**).

Laminatboden



Der innerhalb des Sondereigentums auf dem Estrich verlegte Laminatboden ist dem Sondereigentum zuzuordnen.

siehe hierzu auch: *Bodenbelag, Parkettboden*

Lampen

Lampen in den einzelnen Wohnungen sind Sondereigentum

Lattenverschlag

Lattenverschläge und Kellerwände sind dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, denn sie trennen zwei Sondernutzungsflächen.

siehe auch: *Keller*

Leitungen

Leitungen, welche von dem Hauptstrang abzweigen und nur der Versorgung einer einzelnen Wohnung dienen, gehören ab dem Punkt der Abzweigung zum Sondereigentum (BayObLG 8.9.1988, Az.: 2Z BR 55/87, WE 1989, 147).

Hinweis: Regelung durch die Gemeinschaftsordnung möglich

Die Gemeinschaftsordnung kann bestimmen, dass auch diese Teile der Leitungen zum Gemeinschaftseigentum gehören (**OLG Düsseldorf 25.05.1998, Az.: 3 Wx29/98, NZM 1998, 864**)

Grenzfälle

Verlaufen sie ab der Abzweigung durch eine andere Einheit, so besteht nach Auffassung des KG Gemeinschaftseigentum bis zu dem Punkt, an dem die Leitung in die Wohnung, welche sie versorgt, eintritt (**KG Berlin 14.11.1988, Az.: 24 W 2933/88, WE 1989, 97**). Nach Auffassung des BayObLG besteht auch in diesem Fall Sondereigentum ab der Abzweigung vom Hauptstrang (**BayObLG WE 1989, 147**).

Versorgt eine Leitung ab der Abzweigung zwei Einheiten, so haben die betreffenden Eigentümer hieran nach Auffassung des OLG Zweibrücken Mitsondereigentum (**OLG Zweibrücken 7.11.1986, Az.: 3 W 152/86, ZMR 1987, 102**,

Bärmann-Pick § 5 Rz. 66; a.A. Staudinger-Rapp § 5 Rz. 31 mit weiteren Nachweisen

Siehe hierzu auch: Hauptversorgungsleitung, dort auch m. w. N.

Leuchtreklame

Leuchtreklameanlagen, die an Hauswänden, Dächern oder an anderen Anlagen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, angebracht sind, stehen als Fassadengestaltendes Element im gemeinschaftlichen Eigentum.

Lichtkuppel



Lichtkuppeln sind als konstruktives, baugestaltendes Element dem **gemeinschaftlichen Eigentum**

zuzuordnen

siehe auch: *Dach*

Loggia

(italienischer Name für Laube, halboffene Bogenhalle)

Die Loggia ist bei Wohnhäusern ein offener überdeckter Aufenthaltsraum, der - anders als der Balkon - nicht vor der Mauer liegt, sondern hinter der Mauerflucht zurückliegt.

Loggien sind wie Balkone grundsätzlich sondereigentumsfähig, auch wenn sie nicht nach allen Seiten abgeschlossen sind (**OLG Düsseldorf, Beschl. v. 20.6.1979, 3 W 134/79; vgl. aber auch OLG Düsseldorf, Beschl. v. 12.11.1993, 3 Wx 333/93**, dort zu einer eigenmächtigen baulichen Veränderung am gemeinschaftlichen Eigentum einer zur Sondernutzung zugewiesenen und damit im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Loggia).

Die Verglasung einer zum Sondereigentum zählenden Loggia führt immer wieder zum Streit. Hier ist regelmäßig eine **bauliche Veränderung** anzunehmen, die das architektonische Erscheinungsbild des Gebäudes nachteilig verändert und deshalb nur einstimmig beschlossen werden kann. Andernfalls müsste die Verglasung ebenso wie die den optischen Gebäudeindruck verändernde **Pergola** wieder beseitigt werden (**BayObLG 30.06.1983, Az.: 2 Z 76/82, DWE 1983, 123; OLG Zweibrücken, WEZ 1987, 357; zur Pergola: OLG Frankfurt 28.07.1988, Az.: 20 W 216/88, DWE 1989, 70**).

H. Kahlen kommentiert, dass Loggien sondereigentumsfähig sind, selbst wenn sie nicht nach allen Seiten abgeschlossen sind (**OLG Düsseldorf DWE 1979, 128**). Die Bodenisolierung (s. dort) einer Loggia gegen Feuchtigkeit hingegen ist zwingend

gemeinschaftliches Eigentum (**BavObLG, DWE 1987. 2T BavObLG, WuM 1987, 91 f.**).

Siehe auch: Balkon, Dachterrasse, Isolierungsschicht, Terrasse

Lichtschächte:

Die Einordnung der Lichtschächte in gemeinschaftliches oder Sondereigentum hängt von deren Lage ab.

Lichtschächte, die der Belichtung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, dienen damit dem Gebrauch desselben und sind somit nicht sondereigentumsfähig, anders bei Lichtschächten, die sich ausschließlich im Sondereigentumsbereich befinden. Hier ist jedoch zu beachten, dass diese regelmäßig durch die Außenmauern gehen. Daher dürfte insoweit doch wieder gemeinschaftliches Eigentum anzunehmen sein.

Luftschacht

Luftschächte dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und stehen daher im **gemeinschaftlichen Eigentum**.

Lüftungsrohre

Lt. Dr. Riecke steht ein Lüftungsrohr im Gemeinschaftseigentum, das als Wrasenabzug für ein Teileigentum „Gaststätte dient, es sei denn es handelt sich um einen sog. Scheinbestandteil (§ 95 BGB) Sondereigentum liegt nur vor, wenn dies in der Teilungserklärung oder im Aufteilungsplan ausdrücklich bestimmt ist.

Die Reparatur und Wartung eines solchen Lüftungsrohres kann daher auch nicht durch mehrheitlichen Beschluss der Eigentümergemeinschaft einem Wohnungseigentümer auferlegt werden. **Urteil des OLG Hamburg vom 14.03.2003 - 2 Wx 2/00 - ZMR 2003, 527 - RdW 2003, 607**

Markierung/Stellplatz

Grundsätzlich ist für die Bildung von Sondereigentum die sog. Abgeschlossenheit der Wohnungen oder sonstiger Räume erforderlich. Hiervon macht **§ 3 Abs. 2 Satz 2 WEG** insoweit eine Ausnahme, als Garagenstellplätze als abgeschlossen gelten, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Einzelheiten hierzu sind in § 6 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß **§ 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 WEG (AVA)** geregelt, wonach als dauerhafte Markierungen u.a. in Betracht kommen:

Wände aus Stein oder Metall, fest verankerte Geländer, fest verankerte Begrenzungsschwellen oder Markierungssteine etc.

Ferner muss eine nach Auffassung des **OLG Koblenz (06.09.1991, Az.: 2 U 1588/89, WM 91, 603)** Zugangssperre zugunsten der Berechtigten bestehen.

Nach überwiegender Auffassung in der Literatur genügt diesen Anforderungen nicht ein einfacher Farbanstrich (vgl. Palandt, § 3, Anm. 3b) oder eine Beschriftung des Bodens und/oder der Rückwand mit Namen oder Nr. des Kfz (Henkes/Niedenführ/Schulze, 2. Aufl., § 3 Rz. 18).

Mangels "Raum" können im Freien liegende Kfz-Abstellplätze ebenso wenig Sondereigentum sein, wie auf dem nicht abgegrenzten Dach einer Tiefgarage (OLG Frankfurt, OLG Z 84, 32). Stellplätze auf dem nicht überdachten Oberdeck eines Parkhauses sollen hingegen sonderrechtsfähig sein (OLG Frankfurt, RpfL 77, 312; streitig).

Für Stellplätze in einer Doppelstockgarage wird die Möglichkeit der Bildung von getrenntem **Sondereigentum** überwiegend verneint (vgl. z.B. Bay-ObLG 29.11.1979, Az.: BReg 2 Z 54/74, RpfL 75, 90; Palandt, § 3 Anm. 3b).

Sofern auf einer Hoffläche (z.B. in Erfüllung baurechtlicher Auflagen) Markierungen zur Kennzeichnung von Kfz-Abstellplätzen angebracht werden sollen, ist dafür die einfache Mehrheit ausreichend. Es handelt sich nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um eine Gebrauchsregelung (**OLG Karlsruhe 19.12.1977, MDR 78, 495**).

Markise



Markisen sind grundsätzlich als fassadengestaltende Elemente dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, unabhängig davon, ob sie im Zeitpunkt der Erstellung der Wohnanlage bauseitig errichtet oder erst später angebracht wurden (**vgl. hierzu LG Berlin, Urt. v. 17.3.1989, 65 5 115/88**; wie hier Deckert, a.a.O.‘ Gruppe 3, S.40; Müller, a.a.O., differenzierend danach, ob Balkon/Loggia im Sonder- oder im Gemeinschaftseigentum stehen).

Sondereigentumsfähigkeit von Markisen:

Markisen sind dann Sondereigentum, wenn der einzelne Wohnungseigentümer eine solche anbringt. Wenn die Markise nicht an einem Balkon oder einer Loggia/Terrasse im Sondereigentumsbereich angebracht ist, sondern an einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Balkon/Loggia/Terrasse, so ist auch die Markise gemeinschaftliches Eigentum.

Allgemeines:

Die äußere Gestaltung einer Eigentumswohnanlage darf nur mit Zustimmung aller Miteigentümer geändert werden (§ 22 WEG).

Jeder Änderung z.B. durch nachträglich montierte Rollläden, Markisen, Balkonverglasung, Rankhilfen etc. muss die Eigentümerversammlung zustimmen. Andernfalls besteht für den Verursacher jederzeit die Gefahr, dass er auf eigene Kosten alles wieder abbauen und den alten Zustand wieder herstellen muss.

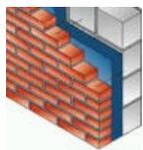
Spätestens bei Fassaden- oder Fenstersanierungen kommt der Ärger bei der Frage, wer die Kosten für die Demontage und Anpassungsarbeiten trägt. Das WEG kennt kein "Gewohnheitsrecht". Die Gemeinschaft und der Verwalter scheiden hier als Kostenträger aus.

Mit dem Kauf der Wohnung haben sich alle Miteigentümer mit den Bestimmungen des WEG und der **Gemeinschaftsordnung** einverstanden erklärt.

Zweckmäßigerweise sollte, wenn dennoch ein Versammlungsbeschluss (im Gegensatz zum sog. Umlaufbeschluss - siehe **Beschluss**) über die Duldung von Veränderungen gefasst wird, bereits im Beschlusstext eine Haftungs- und Kostenfreistellung der Gemeinschaft vereinbart werden.

Siehe auch: Balkontrennmauer, Außenjalousie, Rollläden

Mauerwerk



Das Mauerwerk steht als konstruktiver und für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlicher Bestandteil gemäß §5 Abs. 2 WEG zwingend im

Gemeinschaftseigentum.

Siehe auch: Tragende Mauer, Trennmauer

Messeinrichtungen

Messeinrichtungen im Sondereigentumsbereich (Strom, Gas, Wasser) sind lt. H. Kahlen Sondereigentum.

Mörtelbett

Bei dem sondereigentumsfähigen Balkon ist das Mörtelbett zum Sondereigentum gehörig (**OLG Frankfurt/M., DWE 1989. 178**).

Müllabwurfanlage/Müllschlucker

Eine Müllabwurfanlage/Müllschlucker dient/dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und steht insofern zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum,

ebenso die Müllbehälter und -tonnen, sofern diese nicht im Eigentum Dritter (Stadtwerke etc.) stehen.

Müllcontainer, Mülltonnen



Die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Mülltonnen sind gemeinschaftliches Eigentum. Daneben kann Sondereigentum an individuell bestellten und bezahlten Mülltonnen bestehen.

Für Großbehälter zur Müllbeseitigung ist regelmäßig ein Standort in der **Teilungserklärung** vorgesehen. Gleiches gilt für Mülltonnen. Soll dieser verändert werden, stellt die Verlegung regelmäßig eine Maßnahme der **ordnungsgemäßen Verwaltung** dar, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht verändert wird.

Dagegen liegt eine **bauliche Veränderung** vor, wenn zusätzliche Müllstellplätze geschaffen werden müssen oder wenn wegen der Standortverlegung der Mülltonnen z.B. Böschungsstützmauern verändert werden müssen (OLG Karlsruhe 10.03.1977, Az.: 4 U 149/76, WM 78, 120). Auch die Schaffung eines Mülltonnenplatzes auf einem Parkplatz wurde als bauliche Veränderung angesehen (**OLG Frankfurt 05.11.1979, Az.: 20 W 279/79, OLG Z 80, 78**).

Es kann durchaus den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn die Wohnungseigentümer beschließen, das Sondernutzungsrecht an zwei oberirdischen Kfz-Stellplätzen gegen Bezahlung zu erwerben, um darauf zusätzlich erforderliche Müllbehälter aufzustellen (**BayObLG, 30.4.1998, Az.: 2Z BR 23/98**).

Münzzähler



Münzzähler sind in der Regel Gemeinschaftseigentum. Münzzähler unterschiedlicher Gerätetypen sind in Wohnanlagen zum Kostenausgleich (Verursacher-Prinzip) an Wasch- / Trockengeräten zu finden. Die

Münze gibt eine vorher im Gerät eingestellte Zeitbegrenzung frei.

Zu den Gerätetypen:

- **Hartgeld-Gerät**
Diese Geräte arbeiten mit Hartgeld, deren Wert vorher im Gerät eingestellt wird.
Ihr Nachteil: zunehmende Einbruch-/Raubgefahr und Geldentnahme mit Abrechnung durch eine Vertrauensperson.
- **Wertmarken**
Speziell geformte Wertmarken sind zuvor von einer Vertrauensperson (Hausmeister) zu ver-

kaufen. Sie geben im Münzautomaten ebenfalls Arbeitszeiten frei.

Ihr Nachteil: Der Bewohner muss vor der Nutzung immer erst Wertmünzen zu festgelegten Zeiten kaufen.

Zu den Kosten und zur Abrechnung:

1. Die Geld-/Wertmünzen sind von einer Vertrauensperson abzurechnen. Einnahmen fließen auf das Konto der Eigentümergemeinschaft. Die Banken nehmen kaum noch größere Mengen loser, ungerollter Geldmünzen an.
2. Zweckmäßig ist eine Nachkalkulation in zeitlichen Abständen, um zu klären, ob der Münzpreis die tatsächlichen Kosten deckt. Sofern nicht in jeder Wohnung eine Wasseruhr installiert ist, dürfen bei Wasch-/Trockengeräten nur die Stromkosten sowie der Anteil für Reparaturen und Abschreibung als Berechnungsbasis dienen. Die Fa. Miele hält z.B. Kalkulationsvorgaben bereit.
3. Kostenverteilung
Wenn für die Waschgeräte im Keller Allgemeinstrom (Zähler für Keller oder Treppenhaus) eingesetzt wird, dürfen die Bewohner nicht doppelt belastet werden. Die Kosten für Allgemein-/Kellerstrom sind um den Stromkostenanteil der Waschmaschinen zu entlasten.
Der Anteil für Reparaturen und Erneuerung verbleibt bei der Gemeinschaft.
4. Höhe der Münzkosten

Die **Eigentümerversammlung** kann durch Beschlussfassung über den **Wirtschaftsplan** die Höhe der Münzpreise durch Mehrheitsbeschluss bestimmen.

Namenschilder

Namensschilder innerhalb der Wohnungseigentumsanlage sind gemeinschaftliches Eigentum.

Siehe auch: Schilder

Öltank

Öltanks sind in der Regel gemeinschaftliches Eigentum.

Unterirdisch (Erdtank):

Hier handelt es sich um den klassischen Erdtank, der irgendwo im Gartenbereich vergraben wurde. Meist ein doppelwandiger Stahlzylinder, dessen Außenhaut aus Rostschutzgründen mit Bitumen beschichtet ist. Zwischen den beiden Tankwänden ist eine erdreich-unschädliche Flüssigkeit eingefüllt, die über dünne Rohrleitungen bei Druckabfall die

meist im Heizungskeller befindliche Warnanlage aktiviert.

Oberirdisch (Kellertank):

Oft befinden sich die Öltanks in den Kellerräumen. Sie wurden dort während der Bauerstellung als große "Blechboxen" vor Ort zusammengeschweißt. Daraus ergeben sich später oft für den Betreiber zusätzliche Probleme. Kellertanks sind zwar von außen besser auf mögliche Schäden zu überprüfen, jedoch schlecht zu reparieren.

Parkettboden



Der innerhalb des Sondereigentums auf dem Estrich verlegte Parkettboden ist dem Sondereigentum zuzuordnen. (**BayObLG**,

Beschl. v. 15.1.1980, 2 Z 80/78; Beschl. v. 16.12.1993, 2Z BR 113/93; Beschl. v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93

siehe hierzu auch: Bodenbelag

Parkplatz



Bei einer Eigentümergemeinschaft gehört das Grundstück immer zum **gemeinschaftlichen Eigentum**. Sind auf dem Grundstück Parkplätze errichtet, stehen sie der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, mit Ausnahme einer eventuellen Sondernutzungsfläche, die gemäß § 15 WEG (Gebrauchsregelung) im Rahmen einer Vereinbarung in der **Gemeinschaftsordnung** einzelnen Wohnungseigentümern zur ausschließlichen Nutzung übertragen wurde.

Um Ordnung in den gemeinschaftlichen Gebrauch zu bringen und Konflikte z.B. über "Gewohnheitsrechte" zu vermeiden, kann die **Eigentümerversammlung** durch Beschluss zur Haus-/Nutzungsordnung Regelungen über den Gebrauch - ggf. auch mit Nutzungsentgelt - festlegen.

PKW-Abstellplatz

Pkw-Abstellplatz/Tiefgaragendach: Sondereigentum kann lt. Kahlen nur an Räumen begründet werden (§ 3 Abs. 2 Satz 1). Diese müssen in sich abgeschlossen sein. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossen, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind, s. § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG. Gern. *OLG Frankfurt/M.* (RPfeger 1977, 312 = DNotZ 1977, 635) befreit § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht vom Raumerfordernis, sondern nur vom Abgeschlossenheitserfordernis.

Pergola



Eine Pergola ist dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Bei der Errichtung einer überdachten Pergola auf einer Dachterrasse handelt es sich um eine **bauliche Veränderung** im Sinne § 22 WEG (BayObLG, Rpfleger 81/284 u.a.).

Dem Wohnungseigentümer, dem ein Recht zur Sondernutzung an einem Teil des gemeinschaftlichen Gartens eingeräumt wurde, ist je nach den örtlichen Verhältnissen auch das Recht eingeräumt, auf der Sondernutzungsfläche bauliche Veränderungen derart vorzunehmen, beispielsweise eine Pergola als offenes Rankgerüst für Schling- und Kletterpflanzen zu errichten, wenn weiter vereinbart wurde, dass er den Garten "ortsüblich" nutzen darf (BayObLG, 19.3.1998, Az.: 2Z BR 131/97).

Pflanztröge

Pflanztröge sind Sondereigentum innerhalb der zu Sondereigentum erklärten Räume. Im Übrigen sind sie dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, insbesondere wenn sie der Abgrenzung von Sondernutzungsflächen und damit einem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen 139. BayObLG v. 4.6.1998, 2Z BR 170/97, ZMR 1998, 818ff.

Plattenbelag



Der Plattenbelag auf Balkonen und Terrassen als begehbare Schutz der darunterliegenden Abdichtungsbahn ist ebenso dem **Sondereigentum** zuzuordnen wie der Platten-/Fliesenbelag auf Wänden und Böden von Küchen und Bädern innerhalb der Wohnung.



Nachträglich aufgebrachter Plattenbelag auf Balkonen vermindert die Geländehöhe, die nach Landesbauordnung mit

90 cm bis 12 Meter Absturzhöhe, darüber hinaus mit 110 cm vorgeschrieben ist. Bei Balkonsanierungen mit neuen Geländern besser gleich 92 cm bzw. 112 cm hohe Geländer bestellen und damit einen ca. 2 cm hohen, nachträglich aufgebrachten Plattenbelag mit einzukalkulieren. Außerdem sollen immer Reserveplatten gehortet werden, um bei späteren Reparaturen die gleichen Farben und Maße zu behalten.

siehe hierzu auch Balkone

Profilylinder

Siehe Schließzylinder, Schlüssel

Pulldächer



Pulldächer stehen bei Doppelhaus-Wohnungseigentum in Gemeinschaftseigentum (BGH v. 25.1.2001, VII ZR 193/99, BauR 2001, 798).

Siehe auch: Dach

Putz

Der Putz besteht meist aus einem Sand-/Kalk-Gemisch mit evtl. Zusätzen von Zement oder Gips. Er dient in erster Linie zum Glätten und ggf. Dichten der Innen-/Außenwände.

Der Decken- und Wandputz in den Wohnungen ist im Sinne von § 5 Abs. 1 WEG dem Sondereigentum zuzuordnen, da er ohne Nachteil für die anderen Miteigentümer oder den Bestand bzw. die Sicherheit des Gebäudes entfernt oder umgestaltet werden kann.

Rasen

Eine Rasenfläche ist regelmäßig **Gemeinschaftseigentum** im Sinne von § 1 Abs. 5 WEG. Das gilt auch für Zubehör wie z.B. einen Rasenmäher. Durch Einräumung eines **Sondereigentumsrechts** kann eine Rasenfläche einem einzelnen Wohnungseigentümer zum alleinigen und ausschließlichen Gebrauch zugewiesen werden.

Soll eine Rasenfläche z.B. geteert werden, liegt darin eine **bauliche Veränderung**, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf (BayObLG 17.07.1986, Az.: BReg 2 Z 32/86, immo-telex 1986, 113).

Ein Rasen hat primär den Zweck, das gemeinschaftliche Grundstück optisch ansprechend zu gestalten. Kindern das Ballspielen auf einer Rasenfläche zu erlauben, ist deshalb nicht mit einfacher Mehrheit beschließbar. Ein solcher Beschluss stellt eine Nutzungs- und Zweckänderung des Gemeinschaftseigentums dar, die nur **allstimmig** beschlossen werden kann (so OLG Düsseldorf, WE 1986, 135).

Räume

Gemäß § 1 Abs. 1 WEG kann nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen das **Teileigentum** gebildet werden.

In beiden Fällen spricht das Gesetz von **Sondereigentum** im Gegensatz zum Gemeinschaftseigentum.

Das Gesetz geht grundsätzlich davon aus, dass Gegenstand des Sondereigentums nur Räume sein können. Das bedeutet, dass Grundstücksflächen, z.B. ein Garten oder ein Teil davon, ein Parkplatz, Spielplatz oder dergleichen, nicht im Sondereigentum stehen kann. Insoweit kann jedoch dem Eigentümer einer bestimmten Wohnung oder eines Teileigentums ein **Sondernutzungsrecht** eingeräumt werden, was wirtschaftlich zum gleichen Erfolg führt. Eine Ausnahme sieht das Wohnungseigentumsgesetz in § 3 Abs. 2 WEG für Garagenstellplätze vor. Sie gelten als abgeschlossene Räume (obgleich sie keine sind), wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind (einfacher Farbanstrich reicht nicht).

Gebäudeteile, die zu den Räumen gehören, wie Balkone, Loggien, Dachterrassen, Veranden, können zusammen mit den Räumen, zu denen sie gehören, Sondereigentum werden.

Regenrinne



Regenrinnen gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum (**BayObLG WuM 1989, 539**),

Rohre



Rohre Kamine, Schächte, und Leitungen stehen grundsätzlich ebenfalls (bis zu den Auslässen im Sondereigentum) zwingend im Gemeinschaftseigentum. Hier können jedoch abweichende (gültige) Vereinbarungen existieren; hinsichtlich der Leitungen häufig dergestalt, dass Sondereigentum bereits ab einer Abzweigung von einem gemeinschaftlichen Fall- oder Steigrohr beginnt.

siehe auch: *Leitungen, Kamin*

Rollladen



Rollläden sind als fassadengestaltende bauliche Elemente dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen mit Ausnahme der innenseitig angebrachten Zugvorrichtungen und der Rollladengurte (vgl. auch **LG Memmingen, Beschl. v. 29.12.1977, 4 T 1048/77; AG Düsseldorf, Beschl. v. 7.5.1987, 291 11159/86**, dort zur Anbringung von Rollläden mit mehrheitlicher Beschlussfassung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung; **LG Düsseldorf, Beschl. v. 20.11.1989, 25 T 584/89; OLG Düsseldorf, Beschl. v. 26.3.1990, 3 Wz 595/89**; vgl. auch Müller, a. a. O., Rz. 39, der Rollläden ebenfalls zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuordnet).

Der Rollladenkasten als fest in die Wand integrierter Bestandteil ist lt. Kahlen gemeinschaftliches Eigentum. Anders ist es mit den Rollläden selbst sowie mit Zugvorrichtungen und Rollladengurten. diese sind sondereigentumsfähig (**Bielefeld, Ratgeber. 5. 44: aA. KG, v. 19. 6. 1985 (zit. in WE 1990, 14)**).



Entscheidung:

1. Rollläden sind wesentliche Bestandteile des Gebäudes und gemäß § 5 Abs. 1 WEG **zwingend gemeinschaftliches Eigentum**.

Soweit Rollladenelemente (Kästen) außen vor die Fenster gesetzt sind, sind auch sie bei dauerhaft fester Verbindung mit dem Gebäude wesentliche Bestandteile des Gebäudes und nach § 5 Abs. 1 WEG gemeinschaftliches Eigentum.

OLG Saarbrücken, Beschluss, 04.10.96

www.viterra-es.de kommentiert: Bei Rollläden ist eine Differenzierung geboten. Diese sind nach herrschender Meinung sondereigentumsfähig, was jedoch eine entsprechende Definition in der Teilungserklärung voraussetzt. Sind Rollläden oder Außenjalousien in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt worden, stehen sie im gemeinschaftlichen Eigentum, so dass auch insoweit die Reparatur des Rollos selber als auch des Rollladengurtes, der wesentlicher Bestandteil und zur Bedienung unerlässlich ist, durch die Eigentümergemeinschaft zu erfolgen hat.

Sanitäreinrichtung

Sanitäreinrichtung im jeweiligen Sondereigentum zumindest ab Wandanschluss oder Rohrausgang Sondereigentum.

Sauna

Saunen sind lt. Kahlen ebenso wie Schwimmbäder (5. dort) sondereigentumsfähig (**BGH, MW 1981. 455 = ZMR 1982. 60**). jedoch nicht zwingend. Sie gehen nämlich über den Bedarf hinaus, der einem zweckgerechten Gebrauch der Wohnung des Gemeinschaftseigentums entspricht.

Siehe hierzu auch: *Schwimmbad*

Sammelgaragen

Siehe hierzu: *Garagen, Kfz-Stellplatz, Doppelstockgarage*

Schächte

Schächte, Rohre und Leitungen stehen grundsätzlich ebenfalls (bis zu den Auslässen im Sondereigentum) zwingend im Gemeinschaftseigentum. Hier können jedoch abweichende (gültige) Vereinbarungen existieren, hinsichtlich der Leitungen häufig dergestalt, dass Sondereigentum bereits ab einer Abzweigung von einem gemeinschaftlichen Fall- oder Steigrohr beginnt (vgl. zu Wärme- und Warmwasser-Versorgungsanlagen und zu beeinträchtigenden bzw. duldungspflichtigen Abtrennmaßnahmen BayObLG v. 31.10.2001, 2Z BR 68/01, WuM 2002, 173). Gefragt wird häufig auch danach, wem solche Bauteile "**dienen**" (evtl. dann Bestandteil oder Zubehör des Sondereigentums).

Siehe hierzu auch: Rohre, Leitungen

Schaufensterscheiben

Schaufensterscheiben sind wie alle übrigen Fenster zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzuordnen (so auch OLG Hamm, Beschl. v. 22.8.1991, 15 W 166/91, dort auch zur Auslegung und Umdeutung einer entgegenstehenden Regelung in der Teilungserklärung).

Scheiben der Außenfenster

Die Scheiben der Außenfenster gehören wie diese selbst ebenfalls zwingend zum Gemeinschaftseigentum.

Ungeachtet dieser begrifflichen Zuordnung kann jedoch durch eine Vereinbarung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung bestimmt sein, dass die Instandhaltungskosten "für Glasschäden gleich welcher Art" von dem jeweiligen Miteigentümer zu tragen sind, wobei hierzu auch das Trüb- oder Blindwerden von Isolierglasscheiben zählt. Die Gebäudeversicherung deckt nur Glasschäden ab, die im Zusammenhang mit einem durch Feuer, Sturm oder Hagel bedingtem Ereignis steht.

Siehe auch: Fenster

Schilder

Namensschilder und Beschilderungen innerhalb der Wohnungseigentumsanlage sind lt., Sauren gemeinschaftliches Eigentum.

Schilder (RA. Kahlen): Die Beschilderung innerhalb der gemeinschaftlichen Wohnanlage ist gemeinschaftliches Eigentum. Anders ist es mit Schildern, die außerhalb der Anlage angebracht sind, um — beispielsweise zugunsten von Rechtsanwälten oder Ärzten — auf eine in der Wohnungseigentumsanlage ausgeübte freiberufliche oder gewerbliche Tätigkeit hinzuweisen.

Schließanlage

Türschlösser und zugehörige Schlüssel sind gemeinschaftliches Eigentum, jedenfalls bei einer gemeinschaftlichen Türschließanlage.

Allgemeines

Unter Schließanlagen versteht man Schließzylinder- und Schlüsselkombination für Gemeinschafts- und Sondereigentum. Alle Schlüssel schließen die Schließzylinder der Gemeinschaftsräume einschl. Hauseingangstür etc. Dazu hat der einzelne Schlüssel eine spezielle Codierung (Zahn- oder Lochkombinationen) die nur auf den Zylinder der zugeordneten Wohnungstür passt. Bei den meisten Schließanlagen handelt es sich um "Standard-Systeme" die in erster Linie der Schließ erleichterung dienen.

Vereinfacht dargestellt haben alle Schlüssel die Codierung 1, die auf alle Schlösser der Gemeinschaftstüren passt. Die Zusatz-Codierung 1 bis xx schließt dann nur noch den dazu passenden Schließzylinder der jeweiligen Wohnungstür.

Über die Zylinder- und Schlüsselcodierungen erstellt bereits das Herstellwerk einen genauen Schließplan, aus dem die Schließberechtigung des einzelnen Schließzylinders (mit Maßangaben wegen der unterschiedlich dicken Türen) und Schlüssels sowie die Anzahl der einzelnen vorhandenen Schlüssel zu ersehen ist.

Zur Sicherung gegen unkontrollierte Nachschlüssel wird werkseitig bereits neben dem Schließplan ein Sicherheitsschein (entspricht dem Personalausweis) angelegt. Schlüssel und Zylinder-Nachbestellungen werden werkseitig nur nach Vorlage des Sicherheitsscheins (hierüber verfügt meist der Verwalter) gefertigt und herausgegeben.

Für dieses Schutzsystem muss man mit etwa dreifach höheren Kosten rechnen als für einen einfachen Zylinder bzw. Schlüssel.

Nur wenigen ist bekannt, dass die Kontrolle der Herstellwerke das Sicherheitssystem mit Sicherheitsschein auslaufen lassen. Danach kann jeder Schlüsseldienst weitere Kopien ohne Registrierung fertigen. Je nach Laufzeit des Patentes für die jeweilige Schlüsselform eines Herstellers endet mit dem Auslaufen des Patentes auch die Kontrolle der Hersteller über die Schlüssel-Rohlinge.

Verlorene Schlüssel



Gehen einzelne Schlüssel der Sicherheitsschließanlage verloren, stellt sich immer wieder die Frage, wer zahlt den sehr kostenträchtigen Austausch aller Zylinder und Schlüssel in der gesamten Wohnanlage. So weit bisher bekannt, lehnen die Betroffenen bzw. ihre Versicherungen die Kostenübernahmen ab. Begründung: Es ist kaum nachzuweisen, ob alle anderen Schlüssel noch den richtigen Besitzer haben.



1. Die Türen des **gemeinschaftlichen Eigentums** mit einer hochwertigen "Konfektions"-Schließanlage ausrüsten. Eventuell laufende Nummerierung auf die Schlüssel prägen lassen. Von Zeit zu Zeit Zylinder und Schlüssel erneuern, wenn der Eindruck besteht, dass die Kontrolle über die im Umlauf befindlichen Schlüssel verloren geht (kostengünstig für die Eigentümergemeinschaft).
2. Jeder Eigentümer sorgt selbst mit mehr oder weniger hochwertigen Sicherheits-Schließ-Zylindern für seine eigene Wohnung. Er kann bei Mieterwechsel oder Verlust der Wohnungsschlüssel die Zylinder mit Schlüsseln erneuern und behält damit die Kontrolle über die im Umlauf befindlichen Schlüssel zu seinem **Sondereigentum**.

Schlüssel/Zylinder

Sind Schlüssel und Zylinder Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?



Gemäß den §§ 93 und 94 11 BGB, und § 5 II WEG gehören Türen zu den wesentlichen Bestandteilen, da es sich um zur Herstellung des Gebäudes eingefügte Sachen handelt. Wenn die Wohnungsabschlusstüren Gemeinschaftseigentum sind, dann zählen auch die Schlüssel dazu, da es sich dabei um Zubehör handelt, § 97 BGB. Verliert ein Mieter oder Eigentümer den Wohnungsschlüssel, bestehen trotzdem keine Ansprüche auf eine Kostenerstattung aus der Instandhaltungsrücklage. Die Kosten müssen aufgrund des Fehlverhaltens selber getragen werden. Gegebenenfalls haben die übrigen Eigentümer auch Schadensersatzansprüche gegen den „Looser“, da wegen des Verlustes des auch gemeinschaftliche Türen sperrenden Schlüssels die Funktion der Schließanlage als Sicherungssystem in Frage gestellt ist. Muss bei großen Eigentümergemeinschaften eine Schließanlage komplett neu erstellt werden, entstehen schnell Kosten an die 40.000,-DM. Eine Schadensminderungspflicht gegenüber dem Verlierer tritt in Kraft, wenn feststeht, dass ein mögliches Zutrittsrecht eines Unberechtigten zu gemeinschaftlichen Räumen und der daraus entstehende Schaden in keinem Verhältnis zu den Kosten steht, die durch ein neues Schließsystem entstehen, z. B. wenn der Schlüssel ohne Anschrift verloren ging und daher nicht feststellbar ist, zu welchem Schloss der Schlüssel passt.

Siehe auch: Schließanlage

Schornstein

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind wie z. B. Schornsteine

gehören lt. Seuß zum Gemeinschaftseigentum (§4 Abs.2 WEG) **BayObLG v. 20.8.1998, 2Z BR 44/98, ZMR 1999, 50.**

Siehe hierzu: auch Kamin

Schwimmbad



Schwimmbäder und Saunen sind in der Regel gemeinschaftliches Eigentum. Da sie aber mit ihrem Nutzungszweck persönliche Annehmlichkeiten für die Wohnungseigentümer schaffen, gehen sie über den Bedarf hinaus, der sich aus dem Interesse der Wohnungseigentümer an einem zweckgerichtet Gebrauch der Wohnungen oder des Gemeinschaftseigentums ergibt.

Insofern dienen Schwimmbäder und Saunen nicht zwingend dem gemeinschaftlichen Gebrauch im Sinne des §5 Abs. 2 WEG. Sie können daher auch zum Gegenstand des Sondereigentums (Teileigentum) gemacht werden (**BGH. Beschl. v. 10.10.1980, V ZR 47/79**).

Soweit Saunen im übrigen im Sondereigentumsbereich installiert sind, sind sie als zu den Räumen gehörende Bestandteile dem Sondereigentum zuzuordnen (vgl. **hierzu BayObLG, Beschl. v. 20.11.1987, 2 Z 91/87**).

Schmutzwasserhebeanlage

Schmutzwasserhebeanlage gehört zum Gemeinschaftseigentum, wenn sie dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer dient. Sofern nur die Entsorgung eines Sondereigentums betroffen ist, ist sie dem Sondereigentum zuzuordnen, sofern sich die Anlage in den zu Sondereigentum erklärten Räumen befindet 144. **OLG Düsseldorf v. 1.7.1994, 3 Wx 334/94, NJW 1995, 206.**

Schneefanggitter

Schneefanggitter gehören als sicherheitsnotwendige Gebäudebestandteile zum Gemeinschaftseigentum.

Sekuranten oder Sicherheitsdachhaken

Sekuranten oder Sicherheitsdachhaken dienen als Absturzsicherung einem gefahrlosen Betreten von Dächern und sind deshalb als sicherheitsnotwendige Gebäudebestandteile Gemeinschaftseigentum.

Solaranlagen

Schafft eine Gemeinschaft eine Solaranlage mit allstimmigem Beschluss an, so dient sie dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** und ist **Gemeinschaftseigentum**.



Richtet ein Miteigentümer eine Solaranlage auf seine Kosten ein, betreibt diese in seinem Teileigentum und versorgt die anderen Wohnungen mit Wärme

- genauso wie ein Drittlieferant -, wird man wohl von **Sondereigentum** ausgehen. Sicherlich wird der Betreiber der Anlage auch einen entsprechenden Vertrag mit den Eigentümern abschließen

Es handelt sich bei der Anbringung von Solarzellen um eine bauliche Veränderung (**BayObLG 5.10.1992, Az.: 2Z BR 75/92, NJW-RR 1993, 206**).

Speicher/Speicherraum

Speicherräume im Dachboden sind regelmäßig **Gemeinschaftseigentum**, wenn sie nicht ausdrücklich in der **Teilungserklärung** (und gegebenenfalls im Aufteilungsplan) zum **Sondereigentum** bestimmt worden sind. Es ist auch möglich, an einzelnen Räumen **Sondernutzungsrechte** zugunsten einzelner Wohnungseigentümer zu vergeben.

Allgemeines:

Die Bezeichnung als Speicher enthält den Bestimmungszweck, diesen Raum vor allem als **Abstell- oder Lagerraum** zu nutzen (**BayObLG 23.03.1983, Az.: BReg 2 Z 89/92, MDR 1983, 671**). Auch die Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum ist im Einzelfall als zulässig erachtet worden (BayObLG, WE 1990, 70; m.E. bedenklich!). An diesen Zweckbeschrieb sind die Beteiligten gebunden.

Sollen Speicherräume **zu Wohnzwecken aus- oder umgebaut** werden, stellt dies regelmäßig eine nachteilige **bauliche Veränderung** dar (dichtere Belegung, zusätzliche Lärmquelle, höhere Inanspruchnahme von Gemeinschaftseinrichtungen (Wasser, Abwasser etc.), gegebenenfalls Veränderungen der architektonischen Gestaltung durch größere Fenster etc.). Eine solche **Umwidmung** kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden (**BayObLG 09.03.1989, Az.: BReg 2 Z 132/88, WM 1989, 262**).

Die Nutzung eines Speicherraumes zu Wohnzwecken ist auch dann ausgeschlossen, wenn das Wohnungseigentum in der Teilungserklärung beschrieben ist als "Wohnung, bestehend aus Flur, Küche etc. sowie einem Speicherraum". Auch dieser Speicher darf nur in einem seiner Beschaffenheit entsprechenden Rahmen genutzt werden.

Stimmen alle Wohnungseigentümer einer Umwidmung zu Wohnzwecken zu, sind außer wohnungseigentumsrechtlichen (bisweilen auch mietrechtlichen) Gesichtspunkten auch noch **bauordnungsrechtliche** (also öffentlich-rechtliche) Vorschriften zu beachten. Zwar sieht die (bundeseinheitlich geltende) **Baunutzungsverordnung** seit 1990 den erleichterten Ausbau von Dachgeschoßräumen vor. Und auch die (länderweise geltenden) **Landesbauordnungen** sehen neuerdings vielfach Erleichterungen (z.B. bei Stellplätzen oder Kinderspielplätzen) vor.

Dennoch ist grundsätzlich bei jedem Dachausbau nach wie vor eine **Baugenehmigung** in Form einer Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlich. Da Einzelheiten schon wegen der Länderunterschiede hier nicht erläutert werden können, empfiehlt sich stets eine Bauvoranfrage beim zuständigen Bauamt. Diese Empfehlung gilt umso mehr, als viele Bauordnungen derzeit (Stand: 1.4.1994) novelliert werden und vielfach neue Befreiungsmöglichkeiten geregelt werden sollen.

Sondernutzungsrechte

Zum **Gemeinschaftseigentum** zählen lt. Herrn Dr. O. Riecke auch die sog. Sondernutzungsrechte. Sondernutzungsrechte betreffen regelmäßig Gemeinschaftseigentum, an dem kein Sondereigentum begründet werden kann (insbesondere Flächen) oder begründet werden soll (Räume).

Der typische Inhalt von Sondernutzungsrechten betrifft

- Gartenflächen der Sondereigentümer der Erdgeschosswohnungen
- KFZ - Stellplätze auf der Grundstücksfläche - Speicher auf dem Dachboden
- Kellerabteile etc.

Der Bauträger/Aufteiler kann sich in der Teilungserklärung vor dem Abverkauf der Sondereigentumseinheiten das Recht vorbehalten, Sondernutzungsrechte zu Gunsten künftiger Erwerber zu begründen. Hierbei wird nur die negative Seite der Sondernutzungsrechte bereits festgelegt, jedoch nicht gleichzeitig bestimmt, wer positiv Inhaber der Sondernutzungsrechte letztlich werden soll.

Spielplatz



Spielplätze dienen dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** und stehen daher im **gemeinschaftlichen Eigentum**.

Die **erstmalige** Anlegung erfolgt meist durch den Bauträgerverkäufer aufgrund einer entsprechenden Auflage in der Baugenehmigung. Regelmäßig ist hier ein Kinderspielplatz in der **Teilungserklärung**

geregelt. Einzelheiten (Verlegung des Standortes, Ausstattung mit weiteren Spielgeräten, Sandaustausch etc.) sind Maßnahmen der **ordnungsgemäßen Verwaltung** und können mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Soll **nachträglich** ein zunächst nicht vorgesehener Spielplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück eingerichtet werden, liegt eine **bauliche Veränderung** vor, die allstimmiger Beschlussfassung bedarf (ebenso Bub, S. 311; a.A. AG Nürnberg 19.03.1985, Az.: 1 UR II 14/85, DWE 1986, 31).

Soll nachträglich auf einer als "Spielwiese" in der Teilungserklärung beschriebenen Fläche ein Spielhaus und ein Klettergerüst errichtet werden, liegt zwar ebenfalls eine bauliche Veränderung vor, die aber regelmäßig nicht nachteilig i.S. von § 14 Nr. 1 WEG ist und deshalb nicht beseitigt werden muss (**BayObLG 01.07.1980, Az.: 2 Z 23/79, ZMR 1980, 381**).

In der **Hausordnung** oder auch in einer speziellen **Spielplatzordnung** kann mehrheitlich das Kinderspielen beschränkt werden (z.B. auf bestimmte Zeiten, Altersbegrenzung, Art der Nutzung ("kein Fußball") etc.). Das Spielbedürfnis der Kinder ist hier sorgfältig und einzelfallbezogen abzuwägen gegen das Ruhebedürfnis vor allem älterer Mitbewohner.

Erhöhte Anforderungen werden bei einem Kinderspielplatz an die **Verkehrssicherungspflichten** gestellt. Der Schutz vor Gefahren ist hier gesteigert. Die fehlende oder nur begrenzte Entscheidungsfähigkeit von Kindern ist bei der Vorhersehbarkeit von Gefahren besonders zu berücksichtigen (vgl. OLG Celle, WE 1988, 57).

Sonstiges/Allgemeines:

Spielplätze/Kinderspielplätze/Bolzplätze und ähnliche Einrichtungen sind oftmals Gegenstand wohnungseigentumsrechtlicher Streitigkeiten. Im Wesentlichen geht es in der Praxis um die folgenden Problembereiche:

Bauliche Veränderungen:

Die Anlegung eines Kinderspielplatzes ist vom LG Mannheim (ZMR 1976, 51) als bauliche Veränderung eingestuft worden, durfte somit nicht mehrheitlich beschlossen werden - hier müsste also eine einstimmige Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgen. Gleicher Ansicht sind das **BayObLG (ZMR, 1972, 218)**, das **LG Freiburg (ZMR 1979, 382)** und das **LG Mannheim (ZMR 1976, 51)**.

Eigentumsfragen:

Spielplätze gleich welcher Art, ob es sich lediglich um einen Sandkasten oder um einen Spielplatz mit mehreren Spielgeräten handelt, stehen grundsätzlich im gemeinschaftlichen Eigentum. Sondereigentumsfähig sind z. B. Schaukeln auf Sondernutzungsflächen. Bei Spieltürmen ist die Sondereigentumsfähigkeit wegen einer eventuellen Beeinträchtigung

des optischen Gesamteindrucks im Einzelfall zu entscheiden.

Gebrauchsregelungen:

Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt. Er hat lediglich die §§ 14 und 15 WEG zu beachten (§ 13 Abs. 2 WEG). Dies bedeutet, dass die Aufstellung eines Kinderspielhauses auf einer Rasenfläche noch einen zulässigen Mitgebrauch darstellt (**AG Reinbeck, DWE 1984, 29**).

Nach Ansicht des AG Nürnberg (WuM 1985, 164) ist mangels anderweitiger Vereinbarungen/Beschlüsse ein Wohnungseigentümer berechtigt, für seine Kleinkinder einen Sandkasten und Spielgeräte auf eigene Kosten auf der gemeinsamen Rasenfläche des Grundstücks zu errichten.

Nutzung, zulässige:

Die Bezeichnung einer Fläche in der Teilungserklärung als "Garagenhof" schließt die Nutzung dieser Fläche als Spielplatz für Kinder nicht aus. Das Ballspielen und Bolzen im Garagenhof einer Wohnanlage kann jedoch dann untersagt werden, wenn den älteren Kindern und Jugendlichen zugemutet werden kann, in der Nähe gelegene öffentliche Spielplätze aufzusuchen (**BayObLG, WE 1991, 27**).

Kosten:

Kinderspielplatzkosten sind gemäß § 16 Abs. 2 WEG umzulegen. Und zwar erfolgt die Umlegung auf alle Wohnungseigentümer, auch auf diejenigen Wohnungseigentümer, die keine Kinder haben. Hintergrund ist der Umstand, dass die Kosten der Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich unabhängig vom Ausmaß der tatsächlichen Nutzung zu tragen sind.

Verwaltung:

Es entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Spielgeräte für den Kinderspielplatz angeschafft werden (**BayObLG, ZMR 1980, 381**).

Siehe auch: Kinderspielplatz

Spielraum

Spielraum: Regelmäßig lt. Sauren Gemeinschaftseigentum, es sei denn, er ist in der Teilungserklärung zu Sondereigentum erklärt.

Spitzboden

Zur Sondereigentumsfähigkeit von Spitzböden s. **BavObLG, WE 1988, 199 f.**

Sprechanlage Sprechanlage/Sprechgerät



Lt. Deckert „Die Eigentumswohnung“ WRS-Verlag gehört das Sprechgerät in der Wohnung zum Sondereigentum. So auch V. Bielefeld „Der Wohnungseigentümer“ hier heißt es: ... Die Installationen sind

als Zuleitungen und Zubehör ab Übergang in die Räume des Sondereigentums dem Sondereigentum zuzuordnen.... Sauren, „Wohnungseigentumsgesetz (Verlag C.H. Beck) schreibt: das die Sprechanlage bis zum Abzweig in das SE zum Gemeinschaftseigentum gehört = Das **Sprechgerät** gehört daher zum **Sondereigentum**. (OLG Köln v. 26.8.2002, Az.: 16 Wx 126/02)

Urteil/Beschluss:

Die in den jeweiligen Sondereigentumseinheiten liegenden Sprechstellen können nicht dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden, denn sie dienen nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer und stehen deshalb im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentümer.

OLG Köln, Beschluss v. 26.8.2002, Az.: 16 Wx 126/02

Fakten: Die Beteiligten streiten hier über die Kostentragungspflicht der Reparatur einer im Sondereigentumsbereich eines Wohnungseigentümers liegenden Gegensprechanlage. Die übrigen Eigentümer lehnen jedenfalls eine Kostenbeteiligung ab, da sie der Auffassung sind, die jeweiligen Sprechanlagen stehen im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers. Das Oberlandesgericht Köln jedenfalls teilt diese Meinung. Denn Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnungs- oder Teileigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert werden. Hingegen sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums. Demgemäß können hier die in den jeweiligen Sondereigentumseinheiten liegenden Sprechstellen nicht dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden, denn diese dienen gerade nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungseigentümer.

Fazit: Letztlich ist die Nutzung der jeweiligen Sprechstelle einzig durch die jeweiligen Sondereigentümer möglich.

Siehe hierzu: *Klingel-/Gegensprechanlage/Türsprechanlage/Wechselsprechanlagen*

Steckdosen



Im Sondereigentum
= Sondereigentum,
im Gemeinschaftseigentum
= Gemeinschaftseigentum

Stellplatz

Ein von drei Wänden umgebender Stellplatz ist nur sondereigentumsfähig, wenn eine Zugangssperre zugunsten der Berechtigten besteht (OLG Celle, **Beschl. v. 13.6.1991, 4W 61/91**).

Siehe auch: *Abstellplatz, Car-Port, Doppelstockgarage, Garage, Kfz-Stellplatz*

Stromleitung



Stromleitungen sind lt. Kahlen gemeinschaftliches Eigentum. jedenfalls soweit es sich um die Hauptleitung handelt. Problematisch ist, wo der Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums endet, und der des

Sondereigentums beginnt.

Siehe hierzu: *Hauptversorgungsleitung, dort m. w. N.*

Stützmauer

Stützmauern des Gebäudes sind nicht sondereigentumsfähig. Es handelt sich zwingend um gemeinschaftliches Eigentum. Der Grund: Es handelt sich um »Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand... erforderlich sind«.

Tankraum

Der Kessel- und Tankraum der gemeinschaftlichen Heizungsanlage steht zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum (KG Berlin, **Beschl. v. 14.11.1988, 24W 2207/88/KG ZMR 1989, 201**).

Siehe auch: *Heizungsanlage*

Tankstelle

Tankstelle: Zwingend Gemeinschaftseigentum, da kein Raum (Röll MüKo Rdnr. 6).

Tapete



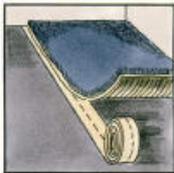
Eigentumsverhältnisse: Im Sondereigentumsbereich = Sondereigentum, im Gemeinschaftseigentum = Gemeinschaftseigentum.

Telefonanschluß

Die für Telefonanschlüsse erforderlichen Installationen befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum.

Die Anschlussleitungen ab Übergang in das Sondereigentum hingegen sind lt. Kahlen Sondereigentum, d. h. der Deckel über der Telefonbuchse steht im Sondereigentum, die in die Wand eingebaute Buchse hingegen ist gemeinschaftliches Eigentum. Zu beachten ist, dass aufgrund fernmelderechtlicher Vorschriften oftmals Eigentum Dritter besteht

Teppichboden



Ein im Treppenhaus festverlegter Teppichboden ist Gemeinschaftseigentum (vgl. dazu **LG Düsseldorf, Beschl. vt 28.5. 1990 95 T 919/0**, dort zur Entfernung als bauliche

Veränderung). In den Sondereigentumsräumen befindlicher Teppichboden ist dagegen dem Sondereigentum zuzuordnen. **BayObLG v. 20.11.2002, 2Z BR 45/02, ZMR 2003, 367 (368)**.

(zur Entfernung und Austausch durch Parkettboden vgl. **BayObLG, Beschl. t 16.12.1994, 2Z BR 113/93**).

Ein im Treppenhaus verlegter Teppichboden stellt dagegen regelmäßig **Gemeinschaftseigentum** dar.

Mietrechtlich kann die Teppichbodenreinigung (auch formularvertraglich) als Teil der **Schönheitsreparaturen** auf den Mieter übertragen werden. Unwirksam ist nach dem **AGB-Gesetz** lediglich eine formularmäßige Regelung, wonach die Reinigung durch eine Fachfirma (sog. Fachhandwerkerklausel) zu erfolgen hat (**OLG Stuttgart Rechtsentscheid vom 19.08.1993, Az.: 8 ReMiet 2/92, WuM 1993, 528**).

Terrasse



An ebenerdigen Terrassen kann Sondereigentum begründet werden, wenn sie gegenüber den angrenzenden Grundstücksflächen vertikal abgegrenzt sind. Handelt es sich lediglich um plattierte Flächen ohne

vertikale Abgrenzung, kann Sondereigentum nicht begründet werden (**LG Frankfurt, Beschl. v 4.3.1992, 2/9 T 142/92**). In diesen Fällen können jedoch statt der Begründung von Sondereigentum Sondernutzungsrechte eingeräumt werden (vgl. hierzu **OLG Köln, Beschl. v 21.4.1982, 2 Wx 13/82**).

An Dachterrassen, die über anderen Wohnungen liegen, kann Sondereigentum begründet werden, und zwar auch dann, wenn sie nur vom Hausflur aus betreten werden können (**OLG Frankfurt, Beschl. vom 9.1.1975, 20 W561/71**).

Nach einer Entscheidung des OLG Hamburg vom 04.03.2003 kann lt. RA. Martin Kleinfeld an vertikal nicht abgegrenzten Räumen kein Sondereigentum begründet werden. Dies betrifft insbesondere Terrassenflächen. Ein Aufteilungsplan, der Terrassenflächen einzelnen Wohnungseinheiten als Sondereigentum zuweist, ändert daran nichts.

Weitere Kommentare:

Befestigte Gartenflächen (Plattenbelag, Holzroste etc.) werden meist als Terrassen (lat. terra = Erde) bezeichnet. Da sie sich auf dem gemeinschaftlichen Grund und Boden befinden, kann kein **Sondereigentum**, sondern nur eine **Sondernutzung** gemäß § 15 Abs. 3 WEG an der Terrasse begründet werden. Derartige Vereinbarungen, oftmals auch mit erweiterten Regelungen über die Pflege, Wartung und Instandhaltung, sind in der **Gemeinschaftsordnung** zu finden. Da es sich nicht um teilweise umbauten Raum handelt, darf die Terrassenfläche in der Wohnflächenberechnung nicht erfasst werden.

Eine erdgeschossige Terrasse mit Außentreppe ohne eindeutige Abgrenzung gehört zum Gemeinschaftseigentum (**Verwaltungsgerichtshof München, WuM 1998, Seite 423**)

Terrassentüren

Terrassentüren, Wohnungszugangs- sowie Balkontüren stehen nach heute h.M. als einheitliche Außenkonstruktionselemente in Gesamtheit **zwingend im Gemeinschaftseigentum** (§ 5 Abs. 2 WEG), vgl. u.a. **BayObLG v. 3.8.2000, 2Z BR 184/99, WuM 2000, 560**. Allein innenseitige Türgriffe könnten dem Sondereigentum zugeordnet werden.

siehe auch: *Türen*

Thermostat-Ventile

Grundsätzliches:



Thermostatventile sollen eine eingestellte Raumtemperatur halten. Das Ventil öffnet, wenn die Einstellung unterschritten wird - das

Ventil schließt, wenn die Temperatur erreicht ist.

Foto: Viessmann

Thermostatventile an den Heizkörpern sind bei Neubauten zur Energieeinsparung inzwischen gesetzlich vorgeschrieben. Ein auf Wärme reagierendes Festteil öffnet und schließt über eine Spindel (Wartung mit einem Tropfen Öl) das Heizkörperventil. Die Thermostateinstellung (meist bei Stufe 3) reagiert auf die Umgebungstemperatur und sorgt für gleichmäßige Wärmezufuhr, sofern nicht Heizkörperverkleidungen oder Gardinen die Messung und damit die Ventilsteuerung verfälschen.

Sind **Thermostatventile** eingebaut, müssen die zur Heizkostenverteilung notwendigen Verdunstungsmesser (HKV) am oberen Drittel des Heizkörpers montiert sein, um Fehlmessungen zu vermeiden.

Durch die **Thermostatventile** verändert sich dauernd die Durchflussöffnung und damit die Fließgeschwindigkeit des von der Umwälzpumpe beschleunigten Heizungswassers. Das führt oft zu lästigen Strömungsgeräuschen im Heizkörper. Hier schafft eine druckgesteuerte Heizungspumpe Abhilfe.

Kommentare:

Bielefeld/Sauren/Decker
„Die Eigentumswohnung“

1. Heizungsabsperrentile

Die Heizungsabsperrentile gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, wenn Sie zum ordnungsgemäßen Funktionieren der Heizungsanlage erforderlich sind (**BayObLG WE 1988, 70 u. OLG Hamm v. 6.3.2001**) Thermostatventile, die gemäß § 7 Abs. 2 S. 1 HeizAnV eingebaut werden müssen, sind wegen der gemeinschaftsbezogenen Funktion auch gemeinschaftliches Eigentum (Bielefeld DWE 1988, 44). Ebenso sind die Heizungs- und Warmwasserverbrauchserfassungsgeräte gemeinschaftliches Eigentum (**OLG Karlsruhe WuM 1987; Bielefeld DWE 1990, 15; aA OLG Köln DWE 1990, 108**). Gemäß § 82 a EstDV können jährlich 10% der Herstellungskosten für Anschluss und Einbau einer zentralen Heizungsanlage, einer Warmwasseranlage für mehr als eine Zapfstelle, eines Heizkessels, eines Brenners, einer zentralen Steuerungseinrichtung, einer Wärmeabgabereinrichtung, der Änderung der Abgasanlage bei einer bestehenden zentralen Heizungsanlage sowie der Anschaffungskosten von –neuen Einzelöfen, wenn keine Zentralheizung vorhanden ist, als Abschreibung abgesetzt werden; dies gilt auch bei eigengenutztem Wohnungseigentum (**BGBI. 1985 I. 2434**). Voraussetzung für die Abschreibungsvergünstigung ist, dass die betreffende Eigentumswohnung oder Eigentumswohnanlage mindestens seit 10 Jahren fertig gestellt ist und der abschreibungsbegünstigte Einbau nach dem 30.06.85 und vor dem 01.01.1992 abgeschlossen ist.

2. Heizkörperventile

Absperrventile an Heizkörpern gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum dann, wenn sie das ordnungsgemäße Funktionieren der gesamten Heizungsanlage beeinflussen können (**LG München I. Beschl. v. 17.02.1987, 1 T 10773/86**, im Ergebnis bestätigt durch **BayObLG, Beschl. v. 11.08.1987, 2 Z 32/87**).

3. Thermostatventile

Thermostatventile stehen als regelungstechnische Elemente der Gesamtheizungsanlage im Gemeinschaftseigentum (**OLG Karlsruhe, Beschl. v. 16.01.1990, 11 W 233/89**).



Weitere Entscheidungen/ Kommentare:

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist gemäß § 21 Abs.4 WEG nicht nur berechtigt, sondern auf Verlangen auch nur eines Wohnungseigentümers verpflichtet, auch die nachträgliche Ausstattung aller Wohnungen mit **Thermostatventilen** zu verlangen.
2. **Thermostatventile** stehen als regelungstechnische Elemente der Gesamtheizungsanlage im Gemeinschaftseigentum. Daher sind die Kosten für die Anschaffung und Anbringung gemäß § 16 Abs.2 WEG zu verteilen. **AG Heidelberg, Beschluss vom 1. Februar 1989, 25UR232/87 DWE 1989/72**.
3. Dr. Riecke kommentiert:
„Auch für Heizungs- oder Thermostatventile hat sich inzwischen die obergerichtliche Rechtsprechung dafür ausgesprochen, sie als Bestandteile des Gemeinschaftseigentums anzusehen. Selbst wenn der Heizkörper, der mit einem Gerät zur Ablesung des Wärmeverbrauchs ausgestattet ist, im Sondereigentum steht, ist es dem Sondereigentümer verwehrt, den Heizkörper eigenmächtig zu demontieren.“ **HansOLG Hamburg, 22.4.1999, ZMR 1999, 502**.
4. Nach Müller (a. a. O. 3. Aufl., Rdnr. 64 Seite 46) sind Thermostatventile an den Heizkörpern gemeinschaftliches Eigentum, da sie das ordnungsmäßige Funktionieren der gesamten Heizungsanlage gewährleisten sollen. Müller konzediert allerdings, dass „*bisher in Literatur und Rechtsprechung nahezu einmütig die Auffassung vertreten werde, die Heizkörper einer Zentralheizungsanlage sowie die Verbrauchszähler seien Sondereigentum.*“ Im Ergebnis ist Müller zumindest hinsichtlich der Verbrauchszähler beizupflichten, auch wenn dann ein mehrfacher Wechsel von Gemeinschaftseigentum (Hauptheizleitung), Sondereigentum (Abzweigung, die lediglich die Sondereigentumseinheit versorgt) und Gemeinschaftseigentum (Verbrauchszähler) existiert. In diesem Sinne äußern sich auch Bielefeld Ratgeber, 7. Aufl. S. 47 und Sauren WEG Kommentar 4. Aufl., 2002, §

1 Rdnr. 9 zu den Stichworten Heizkörperventile, Heizkostenverteiler und Erfassungsgeräte.

V. Bielefeld:

Thermostatventile stehen als regelungstechnische Einrichtungen der Gesamtheizungsanlage im Gemeinschaftseigentum (AG Heidelberg, Beschl. v 1.2.1989, 25 UR 232/87. bestätigt durch OLG Karlsruhe, Beschl. V 16.1.1990. 11 W 233/89; wie hier auch Müller, a.a.O. Rz. 39; vgl. auch Bielefeld, DWE 1988, 44).



1. Die bekannten Pfeif- und Strömungsgeräusche lassen sich meist durch eine im Heizungskeller nachträglich einzubauende, druckgesteuerte Umwälzpumpe vermeiden.
2. Der bewegliche Stift hinter dem Messkopf mit großer Überwurfmutter setzt sich nach einiger Zeit fest. Ein Tropfen Nähmaschinenöl wirkt Wunder!

Kaputtes Thermostatventil? Bezahlt die Gemeinschaft?

(OLG Hamm, Beschluss v. 6.3.2001 - 15 W 320/00, ZMR 2001, S. 839)

Stellen Sie sich mal vor, der Mieter Ihrer vermieteten Eigentumswohnung ruft Sie an und erzählt Ihnen, das Thermostatventil seines Heizkörpers sei kaputt. Müssen Sie das jetzt bezahlen oder die Gemeinschaft? Eine schwierige Frage!

Das Oberlandesgericht Hamm entschied sich für die Gemeinschaft. Und das, obwohl die Eigentümer mehrheitlich beschlossen hatten, dass jeder Eigentümer selbst und auf seine Kosten defekte Heizungsventile reparieren muss.

Thermostatventile sind Pflicht und deshalb zwingend Gemeinschaftseigentum

Der Grund: Die Heizungsventile gehören zum Gemeinschaftseigentum. Schon allein deshalb, weil eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, Thermostatventile an Heizkörpern anzubringen. Das verlangt die Heizungsanlagenverordnung. Deswegen darf der einzelne Eigentümer schon rein rechtlich nicht über die Thermostatventile verfügen. Ein Grund mehr, warum sie nach § 5 Abs. 1 WEG zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen.

Am Gemeinschaftseigentum ändert nicht einmal die Teilungserklärung etwas.

Bei der Eigentümergemeinschaft in Hamm war es sogar so: In der Teilungserklärung stand ausdrücklich drinnen, dass die Heizungen in den einzelnen Wohnungen zum Sondereigentum zählen.

Doch es half nichts: Laut § 5 Abs. 2 WEG sind nämlich Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, nicht sondereigentumsfähig. Auch dann nicht, wenn sie sich innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Was nicht sondereigentumsfähig ist, bleibt Gemeinschaftseigentum

Ein nicht sondereigentumsfähiger Gegenstand kann auch nicht per Teilungserklärung zum Sondereigentum werden.

Was das heißt? Die Kosten für die Reparatur und den Austausch der defekten Thermostatventile sind Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. Die sind - sofern nichts anderes in der Teilungserklärung steht - nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer zu verteilen (§ 16 Abs. 2 WEG).

Der aktuelle Praxis-Hinweis:

Reparaturen am Sondereigentum sind Ihre Sache als Eigentümer einer Eigentumswohnung. Um Reparaturen am Gemeinschaftseigentum muss sich der Verwalter kümmern und die Gemeinschaft dafür die Kosten tragen.

Nachrüstung von Thermostatventilen entspricht "ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums"

Nach der Heizungsanlagenverordnung von 1994 sind Heizungsanlagen mit selbständig wirkenden Einrichtungen zur raumweisen Temperaturregelung, allgemein als Thermostatventile bezeichnet, auszustatten. Diese Verpflichtung gilt auch für Heizungen in Wohnungseigentumsanlagen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht nur berechtigt, sondern auf Verlangen auch nur eines Wohnungseigentümers sogar verpflichtet, die» nachträgliche Ausrüstung aller Wohnungen mit Thermostatventilen durchzuführen.

Die Thermostatventile sind danach der rechtlichen und wirtschaftlichen Verfügung des einzelnen Eigentümers entzogen. Deshalb sind die nach der Heizungsanlagenverordnung anzubringenden Thermostatventile zwingend gemeinschaftliches Eigentum.

Dies gilt gleichermaßen für Verbrauchszähler.

Thermostatventile sollen eben den Energieverbrauch deutlich verringern. Die Thermostatventile weisen damit einen Bezug zur im Gemeinschaftseigentum stehenden Heizungsanlage auf. Es liegt im gemeinsamen Interesse der Wohnungseigentümer, dass die Wohnungen mit funktionsfähigen Thermostatventilen ausgerüstet sind, und zwar sowohl im ökologischen als auch im finanziellen

Interesse. Im letzteren, da in der Regel ein Teil der Heizkosten über die Grundfläche der einzelnen Wohnungen abgerechnet wird, und somit eine Verringerung des Energieverbrauchs allen Wohnungseigentümern zugute kommt.

So handelt es sich bei der Nachrüstung einer Heizungsanlage mit Thermostatventilen um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Gleiches hat daher auch für das nachträgliche Auswechseln von Thermostatventilen zu gelten. Die Kosten für die Reparatur und den Austausch defekter Thermostatventile sind als Kosten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu betrachten und dementsprechend nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, es sei denn, die Wohnungseigentümer hätten durch Vereinbarung im Sinne des § 10 Wohnungseigentumsgesetz eine andere Regelung getroffen (**Beschluss des Oberlandesgerichts Hamm vom 6.3.2001 - 15 W 320/ 00 -**).

Dr. Franz Otto

Tiefgarageneinstellplätze

Gem. § 3 Abs. 2 S. 2 WEG können Tiefgarageneinstellplätze als Sondereigentum ausgewiesen werden, "wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind".

Hinweis: Zwingend Gemeinschaftseigentum: Auch hier gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum alle tragenden und baukonstruktiven Elemente, wie z. B. Böden, Wände, Decken, Pfeiler, Tore, Türen, Notausgänge, Rampenleitungen, Lüftungsanlagen usw. Auch die von allen Benutzern gemeinsam genutzte Fahrfläche ist notwendigerweise Gemeinschaftseigentum.

Siehe hierzu: Garage

Tragende Gebäudebestandteile

Tragende und konstruktive Teile des Gebäudes (Mauern, Decken, Pfeiler etc.) gehören gemäß § 5 Abs. 2 WEG grundsätzlich zum **Gemeinschaftseigentum**, selbst wenn sie sich im Bereich des **Sondereigentums** befinden.

Eine Veränderung darf nur nach Zustimmung **aller** Wohnungseigentümer und unter Beachtung der statischen und behördlichen Vorschriften erfolgen. Dies gilt auch insbesondere für die "beliebten" Deckendurchbrüche (siehe **bauliche Veränderung**).

Träger-/Balkenkonstruktion



Träger- / Balkenkonstruktionen dienen, unabhängig vom Material lt. Seuß (Stahl, Eisen,

Holz), als konstruktive Bestandteile des Gebäudes dessen Bestand und Sicherheit im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG.

Tragende Mauer

Tragende Mauern sind konstruktive Bestandteile des Gebäude, die gemäß §5 Abs. 2 WEG zu dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (**LG Bremen, Beschl. vom 10. 10.1986, 2 T 330/1986**).

Siehe auch: Mauerwerk, Trennmauer

Trennmauer

Nichttragende Wände, die als Trennmauern zwischen zwei Wohnungen oder Räumen gemeinschaftliches Eigentum sind, können u. U. nach den Vorschriften der §§ 921, 922, 743, 744—746 und 748 BGB unter Beschränkung auf die beiden Nachbarn als so genanntes „Mitsondereigentum“, behandelt werden

Trennwand

Trennwände in Wohnungen und Kellern, sofern sie zum Abschluss des **Sondereigentums** (Räume) notwendig sind, gehören, auch wenn es sich um nicht tragende Wände handelt, zum **gemeinschaftlichen Eigentum**.

Treppe

Treppen sind konstruktive Bestandteile des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit gemäß §5 Abs. 2 WEG erforderlich sind und dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Sie sind zwingend gemeinschaftliches Eigentum.

Kahlen schreibt: Insbesondere, wenn sie den einzigen Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum bilden, sind sie ebenso wie entsprechende Dielen oder Flure nicht sondereigentumsfähig (**BayObLG, ZMR 1986, 209 f.**).

Treppenhaus



Das Treppenhaus einer Wohnungseigentumsanlage ist zwingend Gemeinschaftseigentum. (**BayObLG NZM 1998, 336**)

Etwas anderes kann lt. Kahlen nur gelten, wenn es sich um eine an das eigentliche Gebäude angebaute Wendeltreppe handelt, die verglast ist und nur zu einer ganz bestimmten Wohnung hinführt. Diese Treppe ist weder für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich, noch dient sie dem

gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer.

Ein Treppenhaus, das den einzigen Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum bildet, ist nicht sondereigentumsfähig (*BayObLG, ZMR 1986, 209 f*)

An einem Treppenhaus, das lediglich der Benutzung der in den Obergeschossen befindlichen Räume dienen soll, kann nicht als Mitsondereigentum der Wohnungseigentümer, denen das Sondereigentum an diesen Räumen zusteht, begründet werden (*BayObLG, BayObLGZ 1981, 407 = DNotZ 1982, 246*).

Mitsondereigentum kann auch an einzelnen Teilen des Treppenhauses nicht eingeräumt werden (*BayObLG, Beschl. v 15.12.1981, 2 Z 89/81*).

Trittschalldämmung

Trittschalldämmung gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum. (*BayObLG, Beschluss vom 16. Dezember 1993, 2ZBR113/93 ZMR 1994/167 OLG Hamm v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193; OLG Düsseldorf v. 4.7.2001, 3 Wx 120/01, NJW-RR 2001, 1594; AG Hamburg v. 7.3.2001, 102 a II 45/01 WEG, ZMR 2001, 926 (927); OLG Hamm v. 15.3.2001, 15 W 39/01, 842.*)

Fußbodenaufbau einer EG-Gewerbeeinheit (einschließlich Trittschallmatte) zwingend Gemeinschaftseigentum; Sanierungsverpflichtung seitens aller Eigentümer)

§ 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG, § 16 Abs. 2 WEG

1. Die notwendige **Erneuerung** des gesamten **Fußbodenaufbaues** einer im EG befindlichen – nicht unterkellerten – Gewerbeeinheit, in der ein SB-Markt betrieben wird, betrifft das **gemeinschaftliche Eigentum** mit der Folge anteiliger Kostenlast aller Miteigentümer (hier: geschätzte Sanierungskosten 180.000 DM), da die zum Fußbodenaufbau gehörende Trittschallmatte die Funktion hat, den bei der Nutzung der Gewerbeeinheit entstehenden **Trittschall** von konstruktiven Teilen des Bauwerks abzukoppeln (insbesondere Roll- und Fahrgeräusche), um so eine Übertragung des Trittschalls auf die übrigen Gebäudeteile zu verhindern. Die **Trittschalldämmung** ist hier mit dem **schwimmenden Estrich** als **Einheit** anzusehen. Gleiches gilt auch bei Veränderung eines mit einer Schalldämmungsfunktion versehenen Estrichs im Bereich eines Wohnungsbodens, wenn sich dadurch die Trittschalldämmung verschlechtert, wie vom Senat zuletzt am 14. 1. 1998 (Az.: 3 Wx 505/98) entschieden. Es ist allgemein bekannt, dass Schall zwischen zwei Räumen nicht nur über die Trenndecken oder Trennwände, sondern auch über Nebenwege (Schächte, Kanäle, Rohre, wie auch längs angrenzende Decken und Wände) übertragen wird. Auch

im vorliegenden Fall hatte die Trittschallmatte die Funktion, den bei der Nutzung der Gewerbeeinheit entstehenden Trittschall von konstruktiven Teilen des Bauwerks, wie Decken, tragenden Wänden oder Pfeilern abzukoppeln, um so eine Übertragung des Trittschalls auf die übrigen Gebäudeteile zu verhindern. Für die Zuordnung des Fußbodenaufbaus als Gemeinschafts- oder Sondereigentum kommt es auch nicht darauf an, ob von den Miteigentümern tatsächlich eine Beeinträchtigung bei einer Veränderung des Fußbodens wahrgenommen wird; die **Zuordnung** hat vielmehr anhand **objektiver Kriterien** zu erfolgen.

2. Keine Erstattung außergerichtlicher Kosten aus Billigkeitsgesichtspunkten.

(*OLG Düsseldorf, Beschluss v. 7. 6. 1999, Az.: 3 Wx 131/99*)

Trockenplatz

Trockenplätze sind lt. Kahlen gemeinschaftliches Eigentum. Gleiches gilt für Trockenräume, gleichgültig, ob diese auf dem Dachboden oder im Keller untergebracht sind.

Eine unbebaute Grundstücksfläche, die als Trockenplatz dienen soll, kann nicht zum Sondereigentum erklärt werden. Selbst wenn, was grundsätzlich möglich wäre, Sondernutzungsrechte eingeräumt werden, verbleiben diese Flächen stets in gemeinschaftlichem Eigentum.

Trockenraum/-boden

Ein Trockenraum/-boden steht regelmäßig im **Gemeinschaftseigentum** und darf von allen Mitbewohnern zweckentsprechend genutzt werden. (*vgl. BGH, Urteil v. 5.7.1991, V ZR 222/90, NJW 1991 S. 2909*).

Mehrheitlich kann eine Gemeinschaft beschließen, dass Wäschetrockner grundsätzlich erlaubt sind, ein Ablufttrockner aber nur mit gleichzeitiger Entlüftung betrieben werden darf und nur unter der Voraussetzung, dass keine unzumutbaren Geräusch- und Geruchsbelästigungen auftreten (*LG Frankfurt, Urt. v. 13.02.1992, Az.: 2/9 113/92, DWE 1992, S. 86*).

Trockenraum im Sondereigentum

Ausnahme: Bei kleiner Gemeinschaft (2 Eigentümer), wenn jeder einen separaten Trockenraum hat, ist die Begründung von Sondereigentum möglich (*vgl. OLG Saarbrücken 15.04.1998, Az.: 5 W 161/97-57, ZMR 1999, 431*).

Tür

kehrt.

Türen innerhalb der Sondereigentumsräume stehen grundsätzlich im Sondereigentum.

Wohnungsabschlusstüren (einschließlich Einfassung, Klinke und Beschläge) sind gemeinschaftliches Eigentum. Eine Ausnahme gilt nur für den Innenanstrich und die innenseitigen Türgriffe und -klinken, die Sondereigentum sind (**OLG Hamm, Beschl. v. 4.11.1987, 15 W 397/87; LG Stuttgart, Beschl. v. 22.12.1972, 2 T 690/71**).



...Entgegen der Auffassung des OLG Düsseldorf 157 können die Wohnungseigentümer nicht wirksam vereinbaren, dass Wohnungsabschlusstüren zum Sondereigentum gehören sollen. Denn diese sind nach § 5 Abs. 1 WEG zwingend Gemeinschaftseigentum, weil diese nicht beseitigt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum bzw. das Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer unzulässig beeinträchtigt wird (z.B. Erhöhung Geräusch- und Geruchsimmissionen). Nach § 5 Abs. 3 WEG können nur potenzielle Bestandteile des Sondereigentums zum Gemeinschaftseigentum erklärt werden, nicht aber umge

Siehe auch: Schließanlage

Türöffnungsanlagen

Türöffnungsanlagen sind alt. Kahlen regelmäßig gemeinschaftliches Eigentum. Einzelheiten und umfangreiche Rechtsprechungsnachweise in DWE 1997, 28.

Siehe auch: Türsprechanlagen, Türschließanlage, Klingelanlagen,

Türschließanlage

Eine Türschließanlage gehört zum Gemeinschaftseigentum, soweit nicht im Sondereigentum gelegen. (**BayObLG WE 1989, 212**).

Türschlösser und die dazu gehörigen Schlüssel sind gemeinschaftliches Eigentum, soweit es sich um eine gemeinschaftliche Türschließanlage handelt. Schlüssel und Schlösser, die sich im Sondereigentum befinden, gehören auch zum Sondereigentum. Die Auswechslung eines herkömmlichen Türschlosses durch eine elektrische Schließanlage stellt eine bauliche Veränderung dar (s. "Bauliche Veränderung").

Unter Schließanlagen versteht man Schließzylinder- und Schlüsselkombination für Gemeinschafts- und Sondereigentum

Siehe auch: Schließanlagen

Türsprechanlagen



Türsprech-/Klingelanlagen in den Wohnungen sowie der Klingelknopf mit Namensschild an der Haustür sind dem **Sondereigentum** zuzuordnen. Für die Reparatur und Erneuerung dieser Teile ist jeder Eigentümer selbst

verantwortlich.

Der zentrale Lautsprecher und Türöffner an der Haustür sowie die dazu notwendige Verstärkeranlage im Keller gehören - da gemeinschaftlich genutzt - zum **Gemeinschaftseigentum**. Einzelheiten und umfangreiche Rechtsprechungsnachweise in DWE 1997, 28.

Nachträglich montierte Gongs, Aus-Schalter sowie sonstige Veränderungen in der Wohnung, besonders auch klemmende Sprech-/Türöffnungs-Taster verursachen Störungen der gesamten Türsprech-/Klingelanlage im Haus. Die Suchkosten der Handwerker sind der Gemeinschaft vom Verursacher zu erstatten.

Ist der Fehler nicht zu finden, muss bei Totalstörung als Radikalkur die gesamte Anlage (Zentralverstärker, Türlautsprecher und alle Sprechstellen in den Wohnungen) erneuert werden, da für die alte Anlage keine kompatiblen Ersatzteile zum neuen System mehr zu bekommen sind. Ist der Verursacher dieser Störung nicht zu ermitteln, müssen alle Eigentümer gemeinschaftlich für die Kosten der Erneuerung aufkommen.

Siehe: Klingelanlage/Sprechanlage

Ventil

Siehe hierzu: Heizkörperventil/Thermostatventile

Verbindungsflur

Verbindungsflur (Hermann Kahlen): Ein Stellplatz und ein Verbindungsflur, die den einzigen Zugang zur gemeinschaftlichen Heizanlage und zu den zentralen Versorgungseinrichtungen des Hauses darstellen, können nicht Gegenstand des Sondereigentums sein (**BGH v. 5. 7. 1991, WE 1992, 194 = DWE 1991, 152 f. = Decken. ETW 2/1494**). Anders sieht es aus bei Räumlichkeiten, die zwar den einzigen Zugang zu einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Raum bilden, wenn der Raum (im konkreten Fall ein nicht ausgebaute Dachspeicher) seiner Beschaffenheit nach nicht dem ständigen Mitgebrauch aller Raumeigentümer dient (**BayObLG, Beschl. v. 8. 5. 1991, DWE 1991, 109**).

Verbrauchszähler

Fallbeispiel: Verbrauchszähler

Verbrauchszähler stehen im Sondereigentum

Demgegenüber wird die Auffassung vertreten, dass die Verbrauchszähler einer Zentralheizungsanlage sowie die Heizkörper selbst dem Sondereigentum zuzuordnen sind (**OLG Köln 31.05.1989, Az.: 16 Wx25/89**).

Verbrauchszähler stehen im Gemeinschaftseigentum

Unabhängig von der Zuordnung der Heizkörper selbst ist jedoch die Gegenauffassung überzeugender, die Wärmemengenzähler dem gemeinschaftlichen Eigentum zuordnet. Denn die Wärmemengenzähler dienen als Verbrauchserfassungsgeräte mit den erfassten Daten als Abrechnungsgrundlage einer ordnungsgemäßen Verwaltung und stehen daher zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum (KG Berlin 08.09.1993, Az.:24 W 5753/93). Gleiches hat mit entsprechender Begründung auch für Gas- und Wasseruhren zu gelten. **OLG Hamm v. 6.3.2001, 15 W 320/00, ZMR 2001, 838 (840)**; so wohl auch **BGH v. 25.9.2003, V ZB 21/03, ZMR 2003, 937**

Verdunstungsmesser

Siehe hierzu: Erfassungsgerät, Heizkostenverteiler, Wärmemengenzähler

Verwalterbüro

Verwalterbüro sollte sinnvollerweise dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden.

Verwaltungsvermögen

Zum gemeinschaftlichen Eigentum im weitesten Sinne gehören lt. Deckert nicht nur das Grundstück und die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im *Sondereigentum* oder im Eigentum eines Dritten stehen, sondern (analog) auch das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümer. Hierzu zählen z. B. Gemeinschaftliche Gelder auf dem Hausgeldkonto und dem Instandhaltungsrückstellungskonto.

Verwaltungsvermögen: Hierzu gehören lt. Sauren:

- a) Zubehör des GB (BayObLG NJW 1975, 2296): Waschmaschine, Rasenmäher, Schneeschippe, Handwerkszeug des Hausmeisters;
- b) Früchte des Grundstücks (z.B. Obstbaum);
- c) Bargeld, Gemeinschaftskasse, Rückstellung, Instandhaltungstücklagen, Forderungen (z.B. aus der Vermietung von Gemeinschaftsräumen);
- d) und Verwaltungsunterlagen etc.

Die einzelnen Vermögensgegenstände gehören nach zutreffender Auffassung nicht zum GB, son-

dern an jedem Gegenstand wird eine Gemeinschaft gem. §§ 741ff. BGB gebildet (BayObLGZ 1984, 198, 205ff.; Sauren Rptleger 1985, 263; a.A. KG ZMR 1988, 272, einschränkend für sog. Treugut bei Ersatzanspruch aus Darlehen WE 1994, 338). Das entscheidende Argument für die von Weitnauer (§ 1 Anm. 4ff.) begründete Meinung besteht darin, dass bei Erwerb eines WE die Schulden des Veräußerers nicht übergehen. Dann kann aber auch das Verwaltungsvermögen inkl. Forderungen nicht auf den Erwerber übergehen. Ansonsten wäre jemand zu Lasten der WEerGem ungerechtfertigt bereichert. Diese Auffassung ist allerdings schwierig in das System einzufügen (vgl. Sauren PiG 27, 280ff), Bärmann (DWE 1986, 6) spricht sogar deshalb von einer Unverwaltbarkeit Hilfreich ist die Auffassung (Palandt Rdnr. 14), dass für die Verwaltung des Verwaltungsvermögens „stillschweigend“ die Regelungen der §§ 20ff übernommen werden, was aber rechtssystematisch äußerst bedenklich ist (Sauren PiG 27, 280ff).

Abbedingung: Es ist möglich durch Vereinbarung das Verwaltungsvermögen zum GE zu erklären. Bei Verkauf soll es als Zubehör übergehen (**OLG Düsseldorf NJW-RR 1994, 1038**; zweifelhaft hier gegenüber wohl **BayObLG v. 29. 9. 1994 2 ZBR 81/94** für Traktor und Hofkehrmaschine: Bruchteilsgemeinschaft)

Versorgungsleitungen

Leitungen dienen der Ver-/Entsorgung von Wasser, Energie (Heizung und Strom) im und außerhalb des Gebäudes. Die Zuständigkeiten im Wohnungseigentum trennen sich je nach Sonder- und Gemeinschaftseigentum.

Das **Sondereigentum** und damit die Zuständigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers beginnt ab Abzweigung bzw. Stromzähler der Stadtwerke von der gemeinsam versorgenden Hauptleitung (**Gemeinschaftseigentum**).

Dies gilt für Frisch- und Abwasser, **Klingel-/Türsprechanlagen**, Antennenanschlüsse usw.

Sondereigentumsfähig sind die Anschlüsse im Sondereigentumsbereich

Vestibül

Siehe hierzu: Diele, Flur

Vordach

Vordächer gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum

Vorhalle

Als Eingangshalle zur Wohnungseigentumsanlage stehen Vorhallen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rdn. 112).

Vorkaufsrecht

Vorkaufsrechte der anderen Wohnungseigentümer können nicht gemäß § 5 Abs. 4 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht und in das Grundbuch eingetragen werden (**HansOLG Bremen, Beschl. vom 25.5.1977, 1 W 18/77a**).

Wärmemengenzähler



Es handelt sich um Durchflussmesser, die an der Abzweigung von der Hauptleitung in den jeweiligen Räumen zur Wärmemessung montiert sind. Die Geräte erfüllen die Auflagen des Bundeseichgesetzes und müssen alle 5 Jahre nachgeeicht werden. Der Einbau von Zählern stellt eine bauliche Veränderung dar.

Wärmemengenzähler dienen als Verbrauchserfassungsgeräte mit den erfassten Daten als Abrechnungsgrundlage einer ordnungsmäßigen Verwaltung und stehen daher **zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum** (wie hier auch Müller. a. a. O. Rz 39; vgl. auch **KG Berlin, Beschl. v. 8.9.1993, 24W 5753/93 und 2103/93**, dort zu Gas- und Wasseruhren als gemeinschaftliches Eigentum; a.A. **unzutreffend OLG Köln, Beschl. v. 31.5.1989, 16 Wx 25/89, mit ablehn. Anm. Bielefeld, DWE 1990, 14**).

Siehe auch: Heizkostenverteiler

Wärmedämmung

Wärmedämmung ist zwingend Gemeinschaftseigentum, da bestandsnotwendig und dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienend **GH v. 21.12.2000, V ZB 45/00, MDR 2001, 497; BayObLG v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995, 649**.

Wärmedämmung unter einer Dachterrasse ist notwendig lt. Kahlen gemeinschaftliches Eigentum (**BayObLG, DG 1989, 1161 f.**)

Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung unter einer Dachterrasse gehören zum Gemeinschaftseigentum (**Bayerisches Oberstes Landesgericht, NJW-RR 89, Seite 1293**)

Siehe auch: Terrasse / Balkon/Wärmeschutz / Feuchtigkeitsisolierung

Wärmeversorgung

Die Heizungsanlage eines Mehrfamilienhauses ist ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, so dass die Grundstückseigentümer (hier Wohnungseigentümergeinschaft) auch Eigentümer der Heizungsanlage sind. (**OLG Rostock 7 11 91/02**)

Siehe auch: Heizung

Wärmeschutz

Die Bauteile einer Wohnanlage, die dem Wärmeschutz dienen, gehören zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum. Bei Wärmeschutzmängeln ist zunächst einmal bei einer neu hergestellten Eigentumswohnung an die Durchsetzung von —* *Gewährleistungsansprüchen* gegen den —* *Bauträger* zu denken. Ansonsten hat jeder Eigentümer im Rahmen der Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung einen Rechtsanspruch darauf, dass bei Wärmeschutzfehlern im Gebäude durch die —> *Wohnungseigentümergeinschaft* entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Kommt es z. B. zu Schimmelbildung, also zu Schäden in der Eigentumswohnung aufgrund mangelhaften Wärmeschutzes, so ist auf jeden Fall der Wärmeschutz zu verbessern. Kommt es zu keinen Schäden, hat jeder Eigentümer nur Anspruch auf denjenigen Wärmeschutz, der im Zeitpunkt des Entsetzens der Wohnungseigentümergeinschaft den anerkannten Regeln der Technik entsprach. Bei ohnehin anstehenden Sanierungsmaßnahmen im Bereich von Bauteilen, die dem Wärmeschutz dienen, entspricht es —* *ordnungsgemäßer Verwaltung* im Rahmen der Grundsätze der sog. modernisierenden Instandsetzung, dass auch der Wärmeschutz verbessert wird. Hierüber haben allerdings die Eigentümer mit Mehrheit zu entscheiden.

Wand-/Holzverkleidungen Lichthof /

Die Holzverkleidung im Bereich des Lichthofes eines Wohnungseigentümers gehört nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum, sondern steht in dessen Sondereigentum. Die Holzverkleidung ist eine Wandverkleidung und gehört folglich nicht zur Fassade des Hauses.

Amtsgericht Flensburg, Beschluss vom 29.10.2002, Az.: 69 II 260/02:

Wandschrank

Wandschränke sind lt. Kahlen wie Einbauschränke Sondereigentum.

Siehe auch: Einbauschränk

Wandverputz

Ebenso wie der Wandverputz gilt jedoch der Deckenverputz als Sondereigentum im Sinne von § 5 Abs. 1 WEG.

Warmwasserbehälter

Warmwasserbehälter im Sondereigentumsbereich sind Sondereigentum.

Waschküche

Bei der "Waschküche" handelt es sich lt. RA. Fritsch um einen Raum, der zum Gemeinschaftseigentum zählt (dies ist üblich). Das ergibt sich auch anhand des Aufteilungsplans als Anlage zur Teilungserklärung (Abgeschlossenheitsbescheinigung). Entweder ist der Raum nicht oder mit "G" gekennzeichnet. Dann liegt Gemeinschaftseigentum vor. Soweit dann in der Waschküche montierte und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienende Gegenstände vorhanden sind (Wasserleitungen, Ausgussbecken, etc.) zählen diese aufgrund ihrer Zweckbestimmung ebenfalls zum Gemeinschaftseigentum. Besagt die Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung nichts abweichendes, so tragen die Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gem. § 16 Abs. 2 WEG gemeinschaftlich nach dem Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile.

Siehe auch Wasseruhren/Zähler, Wasserrohrleitung, Anschlussleitung

Waschmaschine Trockenmaschine, Bügler



Waschmaschinen, Trockenmaschinen, Bügler können im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, wenn sie bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung angeschafft und gemäß Teilungserklärung zum gemeinschaftlichen Eigentum erklärt worden sind. (BayObLGNJW 1975, 2296)

Die turnusmäßige Nutzung kann lt. RA. Bub durch Gebrauchsregelungen, z. B. in der Hausordnung näher bestimmt werden (BayObLGZ 1972, 113); dabei muss berufstätigen Wohnungseigentümern die Benutzung am späten Nachmittag oder Abend

möglich sein (KG GE 1985, 305). Die Erstbeschaffung stellt eine Aufwendung dar, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 2, Abs. 1 WEG hinausgeht und deshalb der Zustimmung aller Eigentümer bedarf (BavObLGZ 1977, 89). Werden die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer nicht unzumutbar durch die Geräteaufstellung iSd § 14 Nr. 1 WEG beeinträchtigt — dies ist die Regel — (BavObLG WE 1989, 59 zu einem Gestattungsbeschluss, so können die zustimmenden Wohnungseigentümer die Geräte auf eigene Kosten anschaffen, betreiben und allein nutzen. §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 16 Abs. 3 WEG.

Die Ersatzbeschaffung vorhandener Geräte in technisch einwandfreiem und modernem Zustand gehört hingegen zu den Maßnahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung (BavObLG DWE i98~ 99) zu der der Verwalter als Maßnahme der laufenden Verwaltung auch ohne Mehrheitsbeschluss berechtigt ist (BavObLG NJW 1979, 2296). Steht eine Waschmaschine im Sondereigentum so ist sie innerhalb der Wohnung aufzustellen, es sei denn, dass eine Aufstellung in gemeinschaftlichen Räumen ausdrücklich gestattet ist. Den jeweiligen Eigentümer trifft dann eine Verkehrssicherungspflicht, die übrigen Wohnungseigentümer vor Überlaufschäden zu schützen (OLG Düsseldorf MBI NRW 1972, 69). Die Aufstellung einer Wasch- und Trockenmaschine in einem im Sondereigentum stehenden Wirtschaftskeller ohne Abwasserleitung und ohne Abluftöffnung kann durch Mehrheitsbeschluss verboten werden (OLG Düsseldorf DWE 1985, 196)

Wasserrohr-/leitung

Wir auch alle anderen Versorgungsleitungen stehen lt. Kahlen Wasserrohre und Wasserleitungen als Hauptversorgungsleitungen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Ab Abzweigung in die Sondereigentumsräume sind sie jedoch regelmäßig dem Sondereigentum zuzuordnen.

Zu den im Einzelfall unterschiedlichen Auffassungen vgl. Hauptversorgungsleitung.

Siehe auch: Abflussrohr. Anschlussleitung. Hauptversorgungsleitung, dort m. w N.

Wasseruhren-/zähler - Nachträglicher Einbau (WEG)



Wasseruhren sind gemeinschaftliches Eigentum, wenn sie im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft der Erfassung und der Abrechnung des

Wasserverbrauchs gemäß § 16 Abs. 2 WEG dienen. Dies gilt auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden.

Unter Hinweis auf "gerechte" Kostenverteilung wird häufig der nachträgliche Einbau von Wasseruhren verlangt. Da es sich meist um eine Änderung der Kostenverteilung laut **Gemeinschaftsordnung** handelt, muss die Versammlung grundsätzlich zwei Voraussetzungen schaffen:

1. **Allstimmiger Beschluss** über **bauliche Veränderungen** für den Uhreneinbau *sowie*
2. **Allstimmiger Beschluss** über die Änderung der Kostenverteilung laut Gemeinschaftsordnung.

Sofern nicht alle Miteigentümer (d.h. auch die, die nicht in der Versammlung anwesend sind) zustimmen, sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Umstellung nicht geschaffen und es bleibt bei der bisherigen Kostenverteilung. Kommentare: **Wasseruhren sind gemeinschaftliches Eigentum**, wenn sie im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft der Erfassung und der Abrechnung des Wasserverbrauchs gemäß § 16 Abs. 2 WEG liegen. Dies gilt auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden. (Volker Bielefeld – „Der Wohnungseigentümer“:) So auch Marcel M. Sauren – „Wohnungseigentumsgesetz“ Verlag C.H. Beck: Erfassungsgeräte (=zur Ermittlung des Verbrauchs von Versorgungsleitungen, z. B. Gas- und Wasseruhren) sind Gemeinschaftseigentum, wenn die ermittelten Ergebnisse der Abrechnung der Gemeinschaft im Innenverhältnis dienen (KG WE 1994, 52). Deckert - „Die Eigentumswohnung“ Verlag Wirtschaft – Recht und Steuern (WRS-Verlag)

Wasseruhren (eichpflichtige Kaltwasserzähler) sind Gemeinschaftseigentum – wie alle Mess- und Erfassungsgeräte für eine systemkonforme, einheitliche verbrauchsabhängige Abrechnung – (ebenso Augustin, § 5 Rdn. 63, Korfu, DWE 85, 64 und zuletzt überzeugend Bielefeld, DWE 4/1990, 126 f. m.w.N.),



Urteile:

Beschließen die Wohnungseigentümer unter Berufung auf die unverhältnismäßig hohen Kosten, die Anbringung von Warmwasserzählern zu unterlassen, weil die Kosten für Anbringung und laufenden Unterhalt höher sind als die zu erwartenden Einsparungen, widerspricht ein solcher Beschluss nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. **BayObLG, Beschluss vom 13. April 1989, 2Z69/88 WE 1990/136**

- Ein Eigentümerbeschluss, der die Weiterbenutzung eichpflichtige Wärme- oder Warmwasserverbrauchserfassungsgeräte nach Ablauf der Eichfrist vorsieht, widerspricht den Grundsätzen Ordnungsmäßiger Verwaltung. **BayObLG, Beschluss vom 26. März 1998, 2ZBR154/97 MDR 1998/708 = WM 1998/371 = NZM 1998/486 = GE 1998/908 = ZMR 1998/508**

- Auch Wasserzähler, die den individuellen Verbrauch des Sondereigentums erfassen sollen und in den zu Sondereigentum erklärten Räumen installiert werden, sind dem gemeinschaftlichen Eigentum gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 WEG zuzuordnen. **OLG Hamburg, Beschl. v. 30.12.2003 — 2 Wx 73/01 (LG Hamburg — 318 T 183/00)**

Siehe auch: Erfassungsgerät, Gasuhr, Wärmemengenzähler

Wechselsprechanlage

Wechselsprechanlagen sind lt. Kahlen gemeinschaftliches Eigentum, jedoch nur bis zum Übergang ins Sondereigentum.

Siehe auch: Klingel-/Gegensprechanlage/Türsprechanlagen

Wintergarten



Wintergärten gehören zum Gemeinschaftseigentum, da diese gem. § 5 WEG nämlich nicht verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass die äußere Gestaltung des

Gebäudes verändert wird. Die Wintergärten gehören lt. AG. Bonn zur Fassade, zudem sind sie für Bestand und Sicherheit des Gebäudes erforderlich. Weil § 5 WEG zwingendes Recht ist, können die konstruktiven Teile der Wintergärten kein Sondereigentum sein.

Beschluss AG Bonn 28 II 7/00 WEG vom 11.9.2000

Lt. OLG Köln sind auch Außenkonstruktionsteile von verglasten Wintergärten sind Bestandteile des Gemeinschaftseigentums (**OLG Köln v. 21.11.2001**). Ein wintergartenähnlicher Glasvorbau ist allerdings nicht "Fenstern" gleichzustellen (**BayObLG v. 23.5.2002, 2Z BR 19/02, ZMR 2002, 846**).

Wohngebäude

Sondereigentum kann an sämtlichen Räumen eines von mehreren Gebäuden begründet werden, die sich als Wohnungseigentumsanlage auf demselben Grundstück befindet.

Eine Erstreckung des Sondereigentums auf die konstruktiven Bestandteile des Gebäudes ist jedoch ausgeschlossen (**BGH. Beschl. v 3.4. 1968, V ZB 14/6% dort m.w.N.**).

Daher kann zwar an einer Doppelhaushälfte oder an einem Reiheneigenheim Wohnungseigentum begründet werden, das Sondereigentum erstreckt sich

in einem solchen Fall aber nur auf die Räume, während sämtliche konstruktiven Bestandteile grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum bleiben.

Wohnungseingangstür



Den wenigsten ist bekannt, dass die Wohnungsabschlusstür zum **gemeinschaftlichen Eigentum** gehört (**LG Flensburg, DWE 1989, 70 f.**). Sorgt sie doch wie die Außenwände für die vorgeschriebene Abgeschlossenheit (§ **3 Abs. 2 WEG**), damit überhaupt **Sondereigentum** begründet werden kann. So auch Kahlen Praxiskommentar „Wohnungseigentumsgesetz“.

Weiterhin kommt hinzu, dass die Wohnungsabschlusstür im Rahmen der einheitlichen äußeren Gestaltung der Treppenhäuser nicht verändert (auch farblich) werden darf.

Ob nun Beschläge, Dichtungen und Schlösser dem Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, ist eine Frage der Auslegung der nicht klaren gesetzlichen Bestimmungen.

Lt. RA. Bub gehören die Außenseite der Wohnungseingangstüren mit Rahmen und Schloss zum Hausflur (**LG Stuttgart RpBeger 1973, 401**) und zum Freien (**LG Flensburg DWE 1989, 70**); zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Kommentar Dr. Riecke über Wohnungseingangstür: Hier vertritt lediglich das OLG Düsseldorf (**OLG Düsseldorf, 4.1.2002, ZMR 2002, 445**) die Auffassung, dass es sich insoweit um ein sondereigentumsfähiges Bauteil handelt. Die ganz herrschende Auffassung (vgl. Riecke/Vogel, ZMR 2003, 89) geht von zwingendem Gemeinschaftseigentum aus. Dieser Entscheidung des OLG Düsseldorf kann- mit Vogel (BTR 2003, Heft 1, Rechtsprechungsübersicht) durchaus als eine Art Ausreißer bezeichnet werden. Zum Glück gibt es in der Bundesrepublik nur wenige Notare, die auf die unglückliche Idee verfallen, die Wohnungsabschlusstür - sollte dies überhaupt möglich sein - zum Sondereigentum zu erklären. Trotzdem kann man mit der Entscheidung des OLG Düsseldorf leben, weil das Gericht selbst bei Sondereigentumsfähigkeit der Wohnungsabschlusstür zum Treppenhaus hin eine optische und farblich weitestgehend angepasste Tür voraussetzt, um einen das unvermeidliche Maß übersteigenden optischen Nachteil für die übrigen Wohnungseigentümer verneinen zu können. Im Übrigen hatte das OLG Düsseldorf selbst (**OLG Düsseldorf, 10.9.1999, NZM 2000,193**) die Wohnungseingangstür / Wohnungsabschlusstür gem. § 1 Abs. 5 WEG grundsätzlich dem Gemeinschaftseigentum zugerechnet.

Empfehlung:

Alle Verschleißteile, die auch einer Wartung und Pflege bedürfen, sollten im Verantwortungsbereich des Sondereigentums belassen werden.

Wohnungsabschlusstür im Sondereigentum:

1. Die Wohnungsabschlusstür, bei der es sich nicht um einen Teil des Gebäudes handelt, der für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich ist und auch nicht um eine Anlage oder Einrichtung, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient, kann durch Teilungserklärung wirksam dem Sondereigentum des betreffenden Wohnungseigentümers zugeordnet werden.
2. Ein Mehrheitsbeschluss über die Vornahme und Organisation der modernisierenden Instandsetzung durch Erneuerung der durch die Teilungserklärung dem Sondereigentum zugewiesenen Wohnungseingangstüren fällt nicht in die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft und ist daher nichtig. **OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002 - 3 Wx 293/01**

Zu Schlössern siehe *Schließenanlage*

Zaun



Der Zaun um das gemeinschaftliche Grundstück stellt **Gemeinschaftseigentum** mit anteiliger Kostentragungspflicht aller

Miteigentümer dar.

Soll eine zur **Sondernutzung** überlassene Gartenfläche durch einen Zaun vom übrigen Gemeinschaftseigentum abgetrennt werden, liegt darin eine grundsätzlich zustimmungspflichtige **bauliche Veränderung**, die nur bei ganz unbedeutenden Beeinträchtigungen des optischen Eindrucks der Anlage zustimmungsfrei ist. Bei Fehlen anderweitiger Regelungen gehen auch hier die Kosten zu Lasten der Gemeinschaft.

Im übrigen sind für Rechtsfragen um Zäune (Grenzzäune, Einfriedungen) neben § **921 BGB**, § **922 BGB** die Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer zu beachten.

Zentralheizung

Die Zentralheizung ist heute in fast allen Wohnanlagen üblich. Sie versorgt das Gebäude mit Heizwärme und ggf. mit Warmwasser.

Technisch ist die Befeuerungsart zu unterscheiden. Als **Brennstoff** kommen heute Kohle (bereits sehr selten), Heizöl, Erdgas oder Fernwärme zur Anwendung. Die Kosten der Gasheizung liegen etwa 15% - 20% über dem Heizöl, je nach vereinbarten,

regionalen Tarifen. Dafür entfällt aber das Risiko und der Raumbedarf der Tank-Bevorratung.

Für die **Fernheizung** lassen sich die Lieferanten anteilig die ersparten und in das Kraftwerk verlagerten Kessel- und Raumkosten bezahlen, denn sie liefern das oft über 100 Grad Celsius heiße Heizungswasser per Rohr in den Keller des Gebäudes.

Die das Gesamtgebäude versorgende Heizungsanlage ist dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen.

Oft entstehen Meinungsverschiedenheiten zwischen den Eigentümern, ob die Heizung in den Sommermonaten oder ab bestimmten Außentemperaturen **abzustellen** ist. Bei einer angeschlossenen Warmwasserversorgung muss der Kessel auch im Sommer in Betriebsbereitschaft bleiben. Bei neuzeitlichen Kesseln gibt es dafür eine "Sommerschaltung", die nur für das Brauchwasser sorgt.

Alle Heizungsanlagen haben heute eine Kesselsteuerung, die auf die Außentemperatur reagiert und "gleitend", abhängig von der Außentemperatur, Energie bereitstellt, so dass ein Abstellen der Heizung im Sommer nicht nötig wird. Bei abgestellter Heizung einschl. Umwälzpumpen gibt es oft im Herbst Probleme, dass die Umwälzpumpen durch Schlamm im Heizungswasser blockieren.

Bei der Erneuerung der Heizungsanlage muss besonders darauf geachtet werden, dass von einem Fachmann vorher eine **Wärmebedarfsberechnung** für das Gebäude erstellt wird. Die alten Kesselanlagen waren meist viel zu groß dimensioniert, was unnötige Energiekosten verursacht.

Siehe hierzu auch: Etagenheizung, Heizungsanlage

Zentralheizungsräume

Zentralheizungsräume stehen lt. RA. Kahlen im gemeinschaftlichen Eigentum (**BGH, NJW 1979, 2391 = Rpfleger 1979, 255**)

Siehe auch: Heizung, Zentralheizung

Zigarettenautomaten

Zigarettenautomaten sind lt. Sauren gemeinschaftliches Eigentum, da für optisches Erscheinungsbild des Gebäudes prägend (Außenfassade) bzw. da dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer dienend (Innenbereich).

Zugangsfläche

Räume und Flächen, die den einzigen Zugang zu Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums bilden, stehen grundsätzlich in gemeinschaftlichem Eigentum (**BayObLG, Beschl. v. 16.3.1995, zu. BR 12/95**, dort zu einem Kellerraum

als einziger Zugang zu einem gemeinschaftlichen Geräteraum; zur Ausnahme vgl. **BayObLG, Beschl. v. 8.5.1991, 2 Z 33/91**, wenn nämlich der gemeinschaftliche Raum nicht für den regelmäßigen Mitgebrauch der Miteigentümer in Anspruch genommen wird).

Siehe auch: Flur

Zuleitung

Siehe hierzu: Hauptversorgungsleitung, dort m.w.N.

Zwischendecke



Eine Zwischendecke ist dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, der Luftraum und gegebenenfalls dessen Inhalt bis zur gemeinschaftlichen Decke ist Sondereigentum ebenso die Deckenverkleidung.

Eine der Feuchtigkeitsisolierung dienende Folie in einer Zwischendecke ist auch dann Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn in der Teilungserklärung bestimmt ist, dass der Bodenbelag zum Sondereigentum gehört und wenn sich die Notwendigkeit der Isolierung nur aus der spezifischen Nutzung des oberen Teileigentums ergibt (hier: gastronomische Küche). (**OLG Köln, Beschluss vom 21.9.2001 16 Wx 153/01**)

Siehe hierzu: Decken, Deckenverkleidungen

Zwischenschichten

Wasserdampfdichte Zwischenschichten (meist im Mauerwerk, im Boden oder auf Dächern) aus nicht korrodierenden Metall bzw. bituminösen Dämmstoffen / Kunststoffen, beispielsweise am Flachdach oder an Balkonen gehören lt. Dr. O. Riecke zwingend zum Gemeinschaftseigentum.

Zwischenwand

Nichttragende Zwischenwände im Sondereigentumsbereich sind Sondereigentum. Tragende Zwischenwände hingegen sind gemeinschaftliches Eigentum. Zwischen zwei verschiedenen Sondereigentumseinheiten kann Mitsondereigentum eingeräumt werden Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums sind solche Zwischenwände Gemeinschaftseigentum. Typisch ist die nicht tragende Gipsdielenwand zwischen zwei kleinen Räumen (z.B. Kinderzimmer

Steht der Kellerraum, in dem sich Heizungsanlage und Öltank einer Eigentumswohnanlage befinden,

nach der Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum, so sind auch die Räumlichkeiten, die den einzigen Zugang zum Heizungsraum bilden, zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Beschluss des **BayObLG vom 30.10.2003 - 2Z BR 184/03 ZR-Report online.**

Siehe auch: Tragende Mauer, Trennmauer

Zylinder



Zylinder gehören zwingend zum **Gemeinschaftseigentum**, da gemäß den §§ 93 und 94 11 BGB, und § 5 II WEG Türen zu den wesentlichen Bestandteilen gehören und es sich um zur Herstellung des Gebäudes eingefügte Sachen handelt.

Siehe auch: Schließanlage/Schlüssel