Rechtstipps©
Der RechtsBerater
Leser-Service

Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum – Was ist was?

Da es in der Praxis immer wieder Abgrenzungsprobleme gibt, die insbesondere wegen der Instandsetzungs- und der damit verbundenen Kostentragungspflicht bedeutsam sind, können Sie der folgenden Übersicht entnehmen, welche Gebäudeteile wozu zählen.

Eine alphabetische Rechtsprechungsübersicht

Abdichtung

Abdichtungen zwischen Balkon oder Terrasse und dem Gebäuderand sind gemeinschaftliches Eigentum (BayObLG, 27. 4. 2000, Az. 2Z BR 7/00).

Abfall

ABC → Müll

Abwasser

▶ Abwasserhebeanlage

Ist die Abwasserhebeanlage Bestandteil einer Hauptentsorgungsleitung, gehört sie zum Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 28. 2. 1983, Az. 2 Z 15/82).

Eine Abwasserhebeanlage in zum Sondereigentum gehörenden Räumen, die nur der Entsorgung der entsprechenden Sondereigentumseinheit gehört, ist Sondereigentum (KG Berlin, Urteil v. 8. 9. 1993, Az. 24 W 5753/93 und 2301/93).

▶ Abwasserkanal

Abwässerkanäle sind zunächst Gemeinschaftseigentum. Ab der Abzweigung zum Sondereigentum werden sie Bestandteil des Sondereigentums, dessen Entsorgung sie dienen.

Alarmanlage

Eine Alarmanlage im Sondereigentumsbereich ist Sondereigentum (OLG München, Urteil v. 3. 7. 1979, Az. 5 U 1851/79).

Antenne

Antennenanlagen, über die die Hausgemeinschaft Radio- und Fernsehprogramme empfängt, stehen in gemeinschaftlichem Eigentum. Das gilt für Gemeinschafts- und Parabolantennen sowie für den Breitbandkabelanschluss. Die Zuleitungen sind Gemeinschaftseigentum bis zu dem Punkt, an dem sie in zum Sondereigentum gehörende Räume abzweigen: Dann gehören sie zum Sondereigentum.

▶ Antennensteckdose

Antennensteckdosen sind Sondereigentum (OLG Köln, Urteil v. 31. 5. 1989, Az. 16 Wx 25/89).

▶ Funkantenne

Eine Funkantenne gehört zum Gemeinschaftseigentum, wenn sie außerhalb des Sondereigentums angebracht ist. Das gilt auch für Amateurfunkantennen, die nur einem einzelnen (Sonder-)Eigentümer dienen und nicht der Gemeinschaft.

Aufzug

Aufzüge sind zwingend Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie nicht von allen Miteigentümern genutzt werden können. Wenn die Kosten und Lasten also nur von den Nutzern getragen werden sollen, bedarf es einer entsprechenden Kostentragungsregelung durch Vereinbarung.

Außenanlagen

▶ Garten

Die Gartenfläche gehört als Teil der Grundstücksfläche zum gemeinschaftlichen Eigentum. Sondernutzungsrechte können eingeräumt werden, wenn die entsprechenden Flächen eindeutig bezeichnet und abgrenzbar sind. Bestehen keine Sondernutzungsrechte, darf jeder Miteigentümer den Garten nutzen. Dieses Nutzungsrecht ist unabhängig von der Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils (BayObLG, Urteil v. 21. 3. 1972, Az. 2 Z 58/71).

▶ Hof

Höfe sind unbebaute Grundstücksflächen und daher zwingend Gemeinschaftseigentum. Sondernutzungsrechte können eingeräumt werden; Sondereigentum ist nicht möglich.

▶ Trockenplatz

Trockenplätze auf unbebauten Teilen des Grundstücks sind immer gemeinschaftliches Eigentum. Sondernutzungsrechte können aber eingeräumt werden.

Balkenkonstruktion

ABC → Trägerkonstruktion

Balkon

▶ Balkonstützen

Für die Statik des Gebäudes erforderliche Balkonstützen stehen im gemeinschaftlichen Eigentum.

▶ Balkontrennmauer

Balkontrennmauern sind Gemeinschaftseigentum. Das gilt auch für solche Trennmauern, die nachträglich vom Wohnungseigentümer errichtet werden, selbst wenn dies ohne Zustimmung der anderen Eigentümer geschieht (BayObLG, Urteil v. 15. 2. 1984, Az. 2 Z 111/83).

▶ Blumen- und Pflanzentröge

Blumen- und Pflanzentröge, die anstelle von Trennmauern aufgestellt werden, sind Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 6. 11. 1986, Az. 2 Z 98/86).

▶ Loggia

Loggien können auch dann Sondereigentum sein, wenn sie nicht nach allen Seiten abgeschlossen sind (OLG Düsseldorf, Urteil v. 20. 6. 1979, Az. 3 W 134/79).

Boden

▶ Bodenbelag

Bodenbelag (Teppichboden, Parkett, Laminat, Fliesen), der innerhalb des Sondereigentums auf dem Estrich verlegt wird, gehört zum Sondereigentum (BayObLG, Urteil v. 16. 12. 1993, Az. 2Z BR 113/93).

▶ Bodenplatte

Böden, Bodenplatten und Decken zwischen zwei Wohnungen sind zwingend Gemeinschaftseigentum (KG Berlin, Urteil v. 10. 1. 1990, Az. 24 W 6746/89).

ABC → Geschossdecke; Kellerdecke siehe Keller

Brandmauer

ABC → Mauerwerk

Briefkastenanlage

Briefkastenanlagen gehören zum Gemeinschaftseigentum. Das gilt auch für Briefschlitze an Wohnungsabschlusstüren (AG Pforzheim, Urteil v. 27. 5. 1994, Az. 2 UR II/94).

Dach

Das Dach eines Gebäudes gehört zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Dasselbe gilt für den Belag des Daches wie Dachpappe und Ziegel (BayObLG, Urteil v. 30. 3. 2000, Az. 2Z BR 2/00).

▶ Dachfenster

Sowohl die Innen- als auch die Außenseite von Dachfenstern sind Gemeinschaftseigentum (OLG Karlsruhe, Urteil v. 14. 1. 1985, Az. 11 W 102/84).

▶ Dachterrasse

ABC → Terrasse

Diele

Eine Diele, die den einzigen Zugang zu einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Raum bildet, gehört immer zum Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 6. 2. 1986, Az. 2 Z 12/85). Gleiches gilt für Vorhallen, Vestibüle, Flure und andere Zugangsflächen (OLG Düsseldorf, Urteil v. 12. 3. 1999, Az. 3 Wx 72/99).

Doppelhaus

Die in einem Doppelhaus (Doppelhaushälfte) gelegene Wohnung kann Sondereigentum sein. Gebäudeteile, die für die Stabilität und Sicherheit des gesamten Gebäudes (Doppelhauses) erforderlich sind, stehen zwingend in gemeinschaftlichem Eigentum. Das gilt auch für alle anderen Einrichtungen und Anlagen, die gemeinsam genutzt werden (BayObLG, Urteil v. 12. 1. 1966, Az. 2 Z 80/65).

Einbauschrank

Einbauschränke innerhalb von Räumen, die im Sondereigentum stehen, gehören ebenfalls zum Sondereigentum.

Fenster

Fensterverglasungen, Fensterrahmen, -läden, -scharniere und -stöcke gehören zur Konstruktion und äußeren Gestaltung eines Gebäudes (§ 5 Abs. 1 WEG). Daher sind sie zwingend gemeinschaftliches Eigentum (BayObLG, Urteil v. 3. 8. 2000, Az. 2Z BR 184/99; zu Fensterläden: LG Freiburg, Urteil v. 2. 4. 1997, Az. 4 T 39/97; zu Fensterscharnieren: LG Köln, Urteil v. 24. 9. 1996, Az. 16 Wx 86/96). Dies ist auch nicht durch anderslautende vertragliche Regelungen zu ändern, eine entsprechende Vereinbarung ist nichtig (OLG Karlsruhe, Urteil v. 5. 5. 2000, Az. 11 Wx 71/99).

Nichtsdestotrotz können abweichende Kostentragungsregelungen getroffen werden, wenn es zum Beispiel um Instandhaltungsmaßnahmen an den Fenstern geht.

▶ Dachfenster

ABC → Dach

▶ Doppelfenster

Bei Doppelfenstern (Kastenfenstern) gehören die inneren Fensterflügel und -scheiben zum Sondereigentum (KG Berlin, Urteil v. 15. 10. 1986, Az. 24 W 1779/86).

▶ Fensterbank

Fensterbänke und -simse an der Außenseite des Gebäudes gehören zum Gemeinschaftseigentum (OLG Frankfurt, Urteil v. 23. 9. 1975, Az. 22 U 275/83).

▶ Innenanstrich

Der Innenanstrich eines Fensterrahmens ist Sondereigentum.

▶ Isolierglasfenster

Isolierglasfenster gehören zum Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 3. 8. 2000, Az. 2Z BR 184/99).

Fundament

Das Fundament gehört als konstruktives Element des Gebäudes zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Garage

ABC → Parkplatz

Garten

ABC → Außenanlagen

Gebäude

ABC → Doppelhaus

Gegensprechanlage

Gegensprechanlagen gehören bis zur Abzweigung zu den im Sondereigentum stehenden Räumen zum gemeinschaftlichen Eigentum. Ab der Abzweigung sind sie Teil des Sondereigentums. Auch die Sprechstellen innerhalb der Wohnungen sind Sondereigentum. Ausnahme: Die Sprechanlage funktioniert nur dann, wenn alle Sprechstellen intakt sind (OLG Köln, Urteil v. 26. 8. 2002, Az. 16 Wx 126/02).

Geländer

Baurechtlich vorgeschriebene Geländer sind stets Gemeinschaftseigentum.

Gemeinschaftsräume

Fahrrad- und Geräteräume, Hobbyräume sowie Wasch- und Trockenräume sind grundsätzlich gemeinschaftliches Eigentum. Sondernutzungsrechte und Sondereigentum sind aber möglich.

▶ Schwimmbad, Sauna

Schwimmbäder und Saunen stehen regelmäßig in gemeinschaftlichem Eigentum. Sondereigentum (Teileigentum) ist jedoch möglich (BGH, Urteil v. 10. 10. 1980, Az. V ZR 47/79).

Saunen in Räumen des Sondereigentums sind ebenfalls Sondereigentum (BayObLG, Urteil v. 20. 11. 1987, Az. 2 Z 91/87).

Geschossdecke

Geschossdecken sind Gemeinschaftseigentum. Das umfasst auch eine auf die Geschossdecke aufgebrachte Isolierung gegen Feuchtigkeit und Trittschalldämmungen (OLG Hamm, Urteil v. 13. 8. 1996, Az. 15 W 115/96).

ABC → Boden; Kellerdecke siehe Keller

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche ist zwingend gemeinschaftliches Eigentum, Sondernutzungsrechte können eingeräumt werden. Sondereigentum kann nur an unbebauten Teilen der Grundstücksfläche begründet werden. Das gilt auch dann, wenn auf diesen Teilen noch Räume und/oder Gebäudeteile errichtet werden sollen (OLG Frankfurt, Urteil v. 10. 4. 1978, Az. 20 W 959/77).

ABC → Außenanlagen

Hausmeisterwohnung

Hausmeisterwohnung und -büro gehören zum Gemeinschaftseigentum. Sondernutzungsrechte und Sondereigentum sind aber möglich.

Heizung

▶ Etagenheizung

Etagenheizungen sind Sondereigentum, wenn sie ausschließlich für die Wärme- und Warmwasserversorgung von Räumen dienen, die ihrerseits Sondereigentum sind.

▶ Fußbodenheizung

Tankanlage, Heizkessel, Hauptleitungen und Heizschlangen sind Gemeinschaftseigentum (LG Bonn, Urteil v. 29. 7. 1997, Az. 8 Z 27/97).

▶ Gasetagenheizung

Gasetagenheizungen sind Bestandteil der Wohnung, zu der sie gehören. Sie gehören daher zum Sondereigentum (AG München, Urteil v. 20. 12. 1994, Az. UR II 312/94).

▶ Gastherme

Eine Gastherme kann Sondereigentum sein, wenn sie der Versorgung von nur einer Wohnung dient (BayObLG, Urteil v. 24. 2. 2000, Az. 2Z BR 155/99).

▶ Heizkörper

Heizkörper innerhalb des Sondereigentums gehören zum Sondereigentum. Die Vereinbarung, dass alle Heizkörper zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ist möglich.

▶ Heizkörperventil

Heizkörperventile sind Gemeinschaftseigentum, da sie die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage insgesamt beeinflussen (BayObLG, Urteil v. 11. 8. 1987, Az. 2 Z 32/87).

▶ Heizkostenverteiler

Heizkostenverteiler gehören immer zum Gemeinschaftseigentum (OLG Karlsruhe, 27.8.1986, Az. 11 W 39/86).

▶ Heizungsanlage

Heizungsanlagen, mit denen im Gemeinschaftseigentum stehende Räume beheizt werden, gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum (BayObLG, Urteil v. 20. 8. 1998, Az. 2Z BR 44/98). Dabei sind nicht nur Heizkessel und -tank betroffen, sondern auch der Raum, in dem sich die entsprechende Anlage befindet (BGH, Urteil v. 23. 6. 1989, Az. V ZR 40/88), und dessen Zugänge (OLG Düsseldorf, Urteil v. 12. 3. 1999, Az. 3 Wx 72/99).

Heizungsanlagen, mit denen ausschließlich im Sondereigentum stehende Räume beheizt werden, sind Sondereigentum. Das gilt auch dann, wenn die Anlage in einem Raum untergebracht ist, der zum Gemeinschaftseigentum gehört (BayObLG, Urteil v. 24. 2. 2000, Az. 2Z BR 155/99).

▶ Heizungsraum

Heizungsräume stehen zwingend in gemeinschaftlichem Eigentum (BayObLG, Urteil v. 25. 3. 1992, Az. 2Z BR 1/92), ebenso ihre Zugänge (OLG Düsseldorf, Urteil v. 12. 3. 1999, Az. 3 Wx 72/99).

▶ Heizungsrohr

Hauptversorgungsleitungen einer Heizungsanlage sind Gemeinschaftseigentum. Ab dem Übergang zu Räumen des Sondereigentums sind sie Sondereigentum.

▶ Kesselraum

Der Kesselraum einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage ist immer Gemeinschaftseigentum (KG Berlin, Urteil v. 14. 11. 1988, Az. 24 W 2207/88).

▶ Tankraum

Der Tankraum einer gemeinschaftlichen Heizungsanlage ist immer Gemeinschaftseigentum (KG Berlin, Urteil v. 14. 11. 1988, Az. 24 W 2207/88).

▶ Thermostatventil

Thermostatventile stehen als Teil der Gesamtheizungsanlage in gemeinschaftlichem Eigentum (OLG Hamm, Urteil v. 6. 3. 2001, 15 W 320/00).

ABC → Verbrauchserfassungsgeräte, Leitungen

Hof

ABC → Außenanlagen

Innenanstrich

Der Innenanstrich in Räumen des Sondereigentums ist immer Sondereigentum.

Installationen

Hauptversorgungsleitungen aller Installationen sind Gemeinschaftseigentum. Ab der Abzweigung zu Räumen des Sondereigentums zählen sie zum Sondereigentum.

ABC → Heizung, Leitungen, Rohre

Isolierglasfenster

ABC → Fenster

Jalousie

ABC → Markise, Rollladen

Kamin

Kamine gehören zum Gemeinschaftseigentum, ab dem Übergang zu Räumen des Sondereigentums sind sie dem Sondereigentum zuzuordnen (BayObLG, Urteil v. 20. 8. 1998, Az. 2Z BR 44/98).

Kanalisation

Die Kanalisation auf dem Grundstück ist Teil des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. gehört als öffentliche Anlage/Einrichtung der Gemeinde.

Keller

▶ Kellerdecke

Als Teil der Konstruktion des Gebäudes gehört die Kellerdecke zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum.

ABC → Boden, Geschossdecke

▶ Kellerraum

Abgeschlossene Kellerräume gehören zum Sondereigentum: entweder als zusätzlicher Raum außerhalb einer Wohnung zum Sondereigentum an der betreffenden Wohnung oder zum selbstständigen Sondereigentum (Teileigentum). Nicht abgeschlossene Kellerräume können Sondereigentum sein, wenn der Keller als Sondereigentum im Grundbuch eingetragen ist (BayObLG, Urteil v. 30. 4. 1980, Az. 2 Z 12/79).

Kesselraum

ABC → Heizung

Klingelanlage

Klingelanlagen sind Gemeinschaftseigentum bis zu der Stelle, an der die Anlage bzw. deren Leitungen in Räume des Sondereigentums abzweigen. Dann gehören sie zum Sondereigentum (OLG Köln, Urteil v. 24. 9. 1996, Az. 16 Wx 86/96).

ABC → Gegensprechanlage

Leitungen

▶ Elektrizitätsleitungen / Stromleitungen

- siehe unten: Hauptversorgungsleitung

▶ Gasleitung

Hauptleitungen sind Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Ab dem Übergang der Leitung in zum Sondereigentum gehörende Räume gehören sie zum Sondereigentum.

▶ Gasuhr

Gasuhren und -absperrventile, die die individuelle Verbrauchserfassung ermöglichen, stehen in der Regel im Sondereigentum oder im Eigentum des Versorgungsunternehmens.

▶ Hauptversorgungsleitung

Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen für Gas, Strom, (Fern-)Wärme und (Ab-)Wasser gehören zum Gemeinschaftseigentum. Das gilt auch für solche Leitungen, die zum Sondereigentum gehörende Räume durchqueren. Anschluss- oder Versorgungsleitungen, die ausschließlich dem Sondereigentum dienen, gehören zum Sondereigentum. Das betrifft auch Leitungen, die sich in Räumen des Sondereigentums eines anderen Eigentümers befinden. Diesen trifft dann eine Sorgfaltspflicht für die entsprechenden Leitungen, zum Beispiel zur Abwendung von Frostschäden (BayObLG, Urteil v. 2. 3. 1989, Az. 2 Z 87/88).

ABC → Kanalisation, Rohre

Leuchtreklame

Am Gebäude angebrachte Leuchtreklame gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum, da sie ein Fassaden gestaltendes Element ist.

Lichtschacht / Lichtkuppel

Lichtschächte und -kuppeln, mit denen gemeinschaftliches Eigentum beleuchtet wird, sind Gemeinschaftseigentum.

ABC → Luftschacht

Lift

ABC → Aufzug

Loggia

ABC → Balkon

Luftschacht

Luftschächte sind Teil des gemeinschaftlichen Eigentums.

Markise

Markisen gehören als fassadengestaltende Elemente zum Gemeinschaftseigentum. Ob die Markise bereits beim Bau des Gebäudes angebracht wurde – oder erst später – ist nicht relevant (LG Berlin, Urteil v. 17. 3. 1989, Az. 65 S 115/88).

Eine Markise, die ein Eigentümer im Bereich seines Sondereigentums anbringt, gehört dagegen zum Sondereigentum (BayObLG, Urteil v. 11. 9. 1985, Az. 2 Z 63/85).

Mauerwerk

Mauerwerk ist zwingend gemeinschaftliches Eigentum, soweit es sich dabei um konstruktive und für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes notwendige Bestandteile handelt.

Brandmauern sind immer Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 19. 8. 1971, Az. 2 Z 99/70).

Müll

▶ Müllabwurfanlage

Müllabwurfanlagen (Müllschlucker) sind immer Gemeinschaftseigentum.

▶ Mülltonnen

Mülltonnen oder -container sind entweder gemeinschaftliches Eigentum oder das Eigentum Dritter (der Stadtwerke oder anderer Entsorger).

Namensschilder

Namensschilder auf Klingel und Briefkasten sowie sonstige Beschilderungen innerhalb der Wohnungseigentumsanlage sind Gemeinschaftseigentum.

Parkplatz

▶ Abstellplatz

Ein Abstellplatz auf einem nicht bebauten Grundstücksteil gehört immer zum Gemeinschaftseigentum. Sondernutzungsrechte an diesen Abstellplätzen dürfen aber eingeräumt werden (Mehrheitsbeschluss erforderlich).

▶ Carport

Carports sind Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 6. 2. 1986, Az. 2 Z 70/85). Der Bau eines Carports auf einem Stellplatz, der zum Sondereigentum gehört, bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Grund: In der Regel führt der Bau eines Carports zu einer optisch nachteiligen baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums (BayObLG, Urteil v. 14. 11. 2002, 2Z BR 107/02).

▶ Garage

Garagen stehen grundsätzlich im Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum kann aber eingeräumt werden (OLG Frankfurt, Urteil v. 19. 12. 1994, Az. 20 W 313/93). Die konstruktiven Elemente einer Garage bleiben immer Gemeinschaftseigentum (Außenmauern, Dach, Boden, Garagentor). Das gilt auch für Zufahrten, Treppenzugänge und deren Überdachung (BayObLG, Urteil v. 30. 3. 1993, Az. 2Z BR 11/93).

▶ Doppelstockgarage

Auch an Doppelstockgaragen kann Sondereigentum bestehen. Die Hebebühne gehört jedoch immer zum Gemeinschaftseigentum. Daher kann der Stellplatz auf der Hebebühne nicht Sondereigentum sein (BayObLG, Urteil v. 29. 11. 1974, Az. 2 Z 54/74).

▶ Fertiggarage

Fertiggaragen sind wesentliche Bestandteile eines Grundstücks und gehören daher zum gemeinschaftlichen Eigentum. Das gilt auch für solche Fertiggaragen, die kein Fundament haben oder anderweitig im Boden verankert sind (BayObLG, Urteil v. 11. 11. 1988, Az. 2 Z 92/88).

▶ Garagenoberdeck

Das Oberdeck einer Tiefgarage gehört zwar grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum kann aber eingeräumt werden (OLG Hamm, Urteil v. 26. 1. 1998, Az. 15 W 502/97).

▶ Tiefgarage

An den einzelnen Stellplätzen einer Tiefgarage kann Sondereigentum eingeräumt werden. Voraussetzung: Die Stellplätze sind dauerhaft und eindeutig markiert (BayObLG, Urteil v. 4. 4. 2001, Az. 2Z BR 141/00). Auch Sondernutzungsrechte sind möglich (OLG Karlsruhe, Urteil v. 28. 12. 1977, Az. 3 W 15/77).

▶ Kfz-Stellplatz

Parkplätze (Kfz-Stellplätze) können im Gemeinschafts- oder Sondereigentum stehen. Auch Sondernutzungsrechte sind möglich.

Bei einem Stellplatz, der Sondereigentum ist, gehören die umgebenden Bau- und Einrichtungsteile zwingend zum Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 4. 4. 2001, Az. 2Z BR 141/00).

– *auf Grundstücksfläche / Hof*

Da an Grundstücksflächen kein Sondereigentum bestehen kann, befinden sich Stellplätze auf der Grundstücksfläche / im Hof immer in Gemeinschaftseigentum (OLG Hamm, Urteil v. 2. 10. 1974, Az. 15 W 172/74).

– *auf nicht überdachtem Garagenoberdeck*

Stellplätze auf einem nicht überdachten Garagenoberdeck können Sondereigentum sein (OLG Hamm, Urteil v. 26. 1. 1998, Az. 15 W 502/97).

- *an drei Seiten begrenzter Stellplatz*

Ein Stellplatz, der an drei Seiten von einer Wand begrenzt ist, kann Sondereigentum sein. Voraussetzung: An der offenen Seite besteht eine Zugangssperre, die nur der Berechtigte öffnen kann (OLG Celle, Urteil v. 13. 6. 1991, Az. 4 W 61/91).

Putz

Außenputz (Fassadenputz) ist Gemeinschaftseigentum. Innenputz (Wand-, Deckenputz) gehört dagegen zum Sondereigentum, wenn er in Räumen des Sondereigentums angebracht ist.

Rohre

▶ Abflussrohr

Hauptleitungen gehören auch dann zum gemeinschaftlichen Eigentum, wenn sie durch Räume führen, die Sondereigentum sind.

Zuleitungen, die aus dem Sondereigentum zum Gemeinschaftseigentum führen, sind Gemeinschaftseigentum. Zuleitungen zwischen zwei unmittelbar benachbarten Wohnungen können auch Mitsondereigentum sein (OLG Zweibrücken, Urteil v. 7. 11. 1986, Az. 3 W 152/86).

▶ Material

Ver- und Entsorgungsleitungen gehören immer zum Gemeinschaftseigentum – aus welchem Material sie bestehen, ist unerheblich.

▶ Regenrohre

Regen(fall)rohre gehören zum Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 19. 7. 1989, Az. 1 b Z 29/88).

▶ Wasserrohr

Hauptrohre sind Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Ab dem Übergang in zum Sondereigentum gehörende Räume gehören sie zum Sondereigentum.

▶ Wasseruhr

Wasseruhren, die der Erfassung und Abrechnung des Wasserverbrauchs innerhalb der Eigentümergemeinschaft dienen, sind Gemeinschaftseigentum. Das gilt auch dann, wenn sie sich in zum Sondereigentum gehörenden Räumen befinden.

ABC → Leitungen; Heizungsrohr siehe Heizung

Rollladen

Rollläden gehören als fassadengestaltende Elemente zum Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum besteht dagegen an den in Sondereigentumsräumen angebrachten Zugvorrichtungen/Rollladengurten (OLG Saarbrücken, Urteil v. 4. 10. 1996, Az. 3 Wx 99/95).

▶ Außenjalousie

Außenjalousien sind Gemeinschaftseigentum. Sie können aber zu Sondereigentum erklärt werden (KG Berlin, Urteil v. 19. 6. 1985, Az. 24 W 4020/84).

Sauna

ABC → Gemeinschaftsräume

Schließanlage

ABC → Tür

Schwimmbad

ABC → Gemeinschaftsräume

Schornstein

ABC → Kamin

Speicherraum

Speicherräume gehören grundsätzlich zum gemeinschaftlichen Eigentum. Sondereigentum ist jedoch möglich, auch Sondernutzungsrechte können eingeräumt werden.

Sprechanlage

ABC → Gegensprechanlage, Klingelanlage

Tankraum

ABC → Heizung

Telefonanschluss

Wenn die Leitungen nicht im Eigentum des Telefonanbieters (z. B. Telekom) stehen, gilt: Hauptleitungen und Installationen sind Gemeinschaftseigentum, Anschlüsse und Anschlussleitungen in Sondereigentumsräumen gehören zum Sondereigentum.

Teppichboden

Ein Teppichboden, der im gemeinschaftlichen Treppenhaus fest verlegt ist, zählt zum Gemeinschaftseigentum (LG Düsseldorf, Urteil v. 28. 5. 1990, Az. 25 T 219/90).

Teppichböden in Räumen des Sondereigentums sind Sondereigentum.

Terrasse

Ebenerdige Terrassen können Sondereigentum sein. Voraussetzung: Sie sind von der übrigen Grundstücksfläche eindeutig abgrenzbar (HansOLG Hamburg, Urteil v. 4. 3. 2003, Az. 2 Wx 102/99). Sondernutzungsrechte sind dagegen auch dann möglich, wenn eine eindeutige Abgrenzung nicht erfolgen kann (VGH München, Urteil v. 20. 1. 1997, Az. 2 B 943258).

Die Überdachung einer im Sondereigentum stehenden Terrasse mit einer Ziegel-/Holzkonstruktion stellt eine bauliche Veränderung dar und muss von der Eigentümergemeinschaft beschlossen werden (OLG München, Urteil v. 30. 11. 2005, Az. 34 Wx 056/05).

▶ Dachterrasse

Dachterrassen können zum Sondereigentum gehören (AG Bad Cannstatt, Urteil v. 24. 1. 1991, Az. 5 GR 285/90). Das gilt auch dann, wenn die Dachterrasse ausschließlich von einem gemeinschaftlichen Treppenhaus betreten werden kann (OLG Frankfurt, Urteil v. 9. 1. 1975, Az. 20 W 561/71).

Bestandteile der Konstruktion, wie z.B. Bodenplatte, Brüstung und Isolierung, gehören jedoch immer zum Gemeinschaftseigentum (BayObLG, Urteil v. 17. 12. 1993, Az. 2Z BR 105/93).

ABC → Balkon

Tiefgarage

ABC → Parkplatz

Trägerkonstruktion

Für Stabilität und Sicherheit des Gebäudes erforderliche Balkonkonstruktionen sind zwingend Gemeinschaftseigentum.

Zierbalken innerhalb der zum Sondereigentum gehörenden Räume sind Sondereigentum.

Treppe

Treppen sind als Konstruktionselemente des Gebäudes zwingend gemeinschaftliches Eigentum. Das gilt auch für Treppenhaus und Hausflur.

ABC → Diele

Verursachen Mieter eines Wohnungseigentümers hier Schäden, verjährt der Schadensersatzanspruch erst in drei Jahren (BGH, Urteil vom 29. 6. 2011, Az. VIII ZR 349/10).

Tür

▶ Haustür

Haustüren gehören immer zum gemeinschaftlichen Eigentum, wenn sie der einzige Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum sind (BayObLG, Urteil v. 6. 2. 1986, Az. 2 Z 12/85).
Türen innerhalb des Sondereigentums sind Sondereigentum.

▶ Kellertür

Kellertüren gehören immer zum gemeinschaftlichen Eigentum, wenn sie der einzige Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum sind (BayObLG, Urteil v. 6. 2. 1986, Az. 2 Z 12/85).

▶ Schließanlage

Bei einer gemeinschaftlichen Schließanlage sind auch Türschlösser und -schlüssel Gemeinschaftseigentum.

▶ Türöffnungsanlage

ABC → Gegensprechanlage, Klingelanlage

▶ Wohnungstür

Wohnungstüren sind Gemeinschaftseigentum – einschließlich Beschläge, Klinke und Einfassung. Ausnahme: Innenanstrich sowie Türgriffe und -klinken auf der Innenseite der Tür. Sie gehören zum Sondereigentum (OLG Düsseldorf, Urteil v. 10. 9. 1999, Az. 22 U 35/99).

Durch Teilungserklärung können Wohnungsabschlusstüren auch insgesamt als zum Sondereigentum gehörend erklärt werden. Voraussetzung: Die betroffene Tür ist nicht für Bestand und/oder Sicherheit des Gebäudes an sich erforderlich.

Verbrauchserfassungsgeräte

Verbrauchserfassungsgeräte sind zwingend Gemeinschaftseigentum (HansOLG Hamburg, Urteil v. 22. 4. 1999, A. 2 Wx 389/99).

Vorhalle

ABC → Diele

Wand

▶ Außenwand

Außenwände gehören immer zum Gemeinschaftseigentum (OLG Zweibrücken, Urteil v. 2. 2. 2000, Az. 3 W 12/00).

▶ tragende Wand

Tragende Wände sind Bestandteile der Konstruktion und daher Gemeinschaftseigentum.

▶ Trennwand (nicht tragende Wand)

Trennwände (nicht tragende Wände) in Räumen des Sondereigentums gehören zum Sondereigentum.

Nicht tragende Wände, die zwei Wohnungen trennen, können Mitsondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentümer sein.

Waschmaschine

Waschmaschinen können durch Teilungserklärung zu Gemeinschaftseigentum erklärt werden.

Wasserrohr

ABC → Rohre

Wege

Hauszugangswege gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Sondereigentum ist nicht möglich. Ein Sondernutzungsrecht kann eingeräumt werden für Zugangswege, die den Zugang zu nur einem Sondereigentum bilden (BayObLG, Urteil v. 17. 5. 1985, Az. 2 Z 14484).

ABC → Diele

Wohnungstür

ABC → Tür

Zentralheizung

ABC → Heizung

Zwischenwand

ABC → Wand

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberschutzgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle Angaben in diesem Beitrag wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.