

Meins oder/und Deins ?! – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Oftmals ist es sowohl für den Laien, als auch den Rechtsanwender alles andere als ein Fach zu beurteilen, welche Bestandteile eines Hauses dem Gemeinschaftseigentum oder Wohnungs- oder Sondereigentum zuzuordnen sind. Da dies weitreichende Folgen sowohl für Nutzungsrechte, als auch für die Kostentragungslast hat, gibt eine aktuelle Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25.10.2013 (Az.: V ZR 21 2/12) Anlass sich einen Überblick über diese praxisrelevante Thematik zu verschaffen.

Der vorliegende Beitrag zeigt deshalb zunächst die bestehenden Unterschiede zwischen Gemeinschaftseigentum, Wohnungs-/Sondereigentum sowie Teileigentum auf. In einem nachfolgenden Teil sollen sodann hieraus folgende Benutzungsprobleme unter besonderer Berücksichtigung der Sondernutzungsrechte fokussiert werden. Die Unterscheidung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum ist von großer Bedeutung, weil dies zum einen Folgen für die Kostentragungslast der Unterhaltung des Eigentums hat, zum anderen Folgen für die Nutzbarkeit des Eigentums aufweist.

1.) Grundsätzliche Unterscheidung

Der Ausgangspunkt (Oberbegriff) ist hierbei zunächst der Begriff des Wohnungseigentums. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (vgl. § 1 Abs. 2 WEG). Zum gemeinschaftlichen Eigentum zählen demgegenüber alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (vgl. § 1 Abs. 5 WEG). Liegt Sondereigentum vor, so trägt jeder Eigentümer die diesbezüglichen Kosten selbst, während die Ausgaben für das gemeinschaftliche Eigentum von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu tragen sind (vgl. § 16 Abs. 2 WEG). Anders ist es nur, wenn die Gemeinschaftsordnung ausnahmsweise eine andere Regelung trifft. Darüber hinaus unterscheidet das Gesetz des Weiteren noch zwischen Wohnungseigentum und Teileigentum. Während zu dem Wohnungseigentum, wie vorstehend aufgezeigt, das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum gehört, handelt es sich bei dem Teileigentum um Räume, die nicht zu Wohnzwecken dienen (vgl. § 1 Abs. 3 WEG), also beispielsweise Läden, Büroräume, Garage oder ähnliches. Die Unterscheidung zwischen Wohnungseigentum auf der einen Seite und Teileigentum auf der anderen Seite hat indes nur deklaratorische Bedeutung, weil diese wesensgleich sind und im gesamten WEG keine abweichenden Regeln für das Teileigentum existieren. Aus diesem Grund soll im Folgenden nur auf die praxisrelevante Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichen Eigentum und Sondereigentum eingegangen werden.

2.) Gemeinschaftliches Eigentum

Wie vorstehend aufgezeigt gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum Grundstücke, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, welche nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Zu berücksichtigen ist, dass Teile des Gebäudes, welche für den Bestand oder die Sicherheit erforderlich sind respektive Anlagen oder Einrichtungen die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können. Dies selbst dann nicht, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Hierzu zählen beispielsweise der Grund und Boden, PKW Stellplätze, Gärten, das Treppenhaus, das Dach oder/und tragendes Mauerwerk. Ebenso gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum das Geld und Vorratsvermögen einer Gemeinschaft wie beispielsweise die Instandhaltungsrücklage oder das Heizöl.

3.) Sondereigentum

Bei dem Sondereigentum handelt es sich um Räume, die in der Teilungserklärung entsprechend aufgeführt wurden sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das unvermeidliche zusätzliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird (vgl. § 5 Abs. 1 und § 14 WEG). Sondereigentum können dabei grundsätzlich nur abgeschlossen Räume sein, insbesondere also Wohnungen, Büros oder ähnliches. Hierzu zählen im Übrigen auch in sich abgeschlossene Räume in Verbindung mit einer Eigentumswohnung, wie beispielsweise Keller oder/und Dachbodenanteile.

4.) Einzelfälle

Im Folgenden sollen einige praxisrelevante Gebäudeteile in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt werden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass nach dem Gesetz zwingende Gemeinschaftseigentumsanteile auch nicht durch eine Teilungserklärung und damit auch nicht durch einen entsprechenden Beschluss dem Sondereigentum zugeordnet werden können:

- **Antennen**
sind Gemeinschaftseigentum, soweit sie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dienen. Sondereigentum liegt nur dann vor, wenn sie von einem oder mehreren Eigentümer errichtet wurden und nur für den Empfang dieser Eigentümer bestimmt sind.
- **Balkone**
Der von einem Balkon umschlossene Raum gehört i.d.R. zum Sondereigentum. Dagegen sind die Gebäudebestandteile, welche den Balkon bilden regelmäßig Gemeinschaftseigentum (bspw.: Außenwände, Balkongitter, Bodenplatten und die dazugehörige Isolierschicht).
- **Dachterrassen**
Hier gilt grundsätzlich das Gleiche, wie bei den Balkonen, wenn sie vom Gemeinschaftseigentum abgeschlossen und nur über eine Wohnung erreichbar sind.
- **Decken**
Geschossdecken sind als tragende Gebäudeteile stets Gemeinschaftseigentum. Demgegenüber gehört eine Deckenverschalung zum Sondereigentum.
- **Fenster**
Soweit es sich um Außenfenster handelt, gehören sie als Fassadenbestandteile zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum. Insoweit obliegt ihre Instandsetzung und Instandhaltung stets auch der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Dies gilt auch und vor allem für den Außenanstrich. Demgegenüber ist der Innenanstrich, der nicht zum Schutz des Fensters gegen Feuchtigkeit und der Erhaltung der Einheitlichkeit des Gebäudes dient, stets Sache des einzelnen Wohnungseigentümers. Darauf hinzuweisen ist, dass die Gemeinschaftsordnung nicht bestimmen kann, das Außenfenster Sondereigentum sein sollen (vgl. § 5 Abs. 2 WEG). Möglich ist indes eine Abwälzung der Instandhaltungspflicht auf die Sondereigentümer durch eine entsprechende Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung. Dem entsprechend kann eine Bestimmung in der Teilungserklärung, dass Fenster Sondereigentum sein sollen, dahingehend umgedeutet werden, dass die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung ausschließlich dem jeweiligen Wohnungseigentümer obliegen.
- **Fußböden**
sind konstruktive Gebäudeteile und damit zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugehörig. Gleiches gilt für den Estrich, nicht hingegen für den darauf aufgetragenen Fußbodenbelag.

- **Garagen**
Einzelgaragen können selbstständiges Teileigentum bilden, sie können aber auch als Nebenräume Sondereigentum in Verbindung mit einer Eigentumswohnung darstellen und mit dem dortigen Eigentumsanteil verbunden sein. Ebenso können Stellplätze in Sammelgaragen Sondereigentum sein, soweit sie durch eine dauerhafte Markierung abgegrenzt sind. Möglich ist des Weiteren, dass sowohl Sammel- als auch Einzelgaragen im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. In diesem Fall ist unproblematisch die Einrichtung von Sondernutzungsrechten an ihnen möglich.
- **Haussprechanlagen**
und Türöffner für die Haustüre sind Gemeinschaftseigentum.
- **Heizung**
Die gemeinschaftlichen Heizungsanlagen sind zwingend Gemeinschaftseigentum. Demgegenüber sind hier Heizkörper in den Wohnungen respektive die Heizanlage (Thermen) in den Wohnungen dem Sondereigentum zugehörig.
- **Leitungen**
Sämtliche Leitungen (Rohrleitung aber auch elektrische Leitungen) sind Gemeinschaftseigentum soweit sie der Versorgung oder Entsorgung mehrerer Wohnungen dienen. Dies gilt auch dann, wenn eine Leitung zwar nur eine Wohnung betrifft indes durch Gemeinschaftseigentum oder fremdes Sondereigentum verläuft.
- **Terrassen**
sind Gemeinschaftseigentum.
- **Türen**
Wie der Bundesgerichtshof nunmehr in der eingangs zitierten Entscheidung mit Urteil vom 25.10.2013 klarstellte, gehören die Wohnungseingangstüren zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes und sind deshalb nicht sondereigentumsfähig. Dies gilt auch dann, wenn eine entsprechende Erklärung in der Teilungserklärung vorhanden sein sollte. Davon zu trennen ist die Frage, ob die Wohnungseigentümer die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG einzelnen Sondereigentümer auferlegen können.
- **Wände**
Alle tragenden Mauern und Wände stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Demgegenüber sind nichttragende Wände innerhalb einer Wohnung Sondereigentum. Nichttragende Trennwände zwischen zwei Wohnungen stehen im Mitsondereigentum beider Wohnungseigentümer. Der Innenputz und damit auch die Tapeten gehören demgegenüber zum Sondereigentum.

Dr. Ralf Stark, 12.05.2014

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.