



Abgrenzung Sonder- und gemeinschaftliches Eigentum: ein modernes Rätsel - teilweise enträtselt

Oliver **Elzer**

Darf der das? Leichte Fragen, oder?



- Wohnungseigentümer W will in eine Wand **innerhalb** seiner „Wohnung“ einen Nagel schlagen.
- Wohnungseigentümer W will an die **Innenseite** der Wohnungseingangstür einen Weihnachtskranz aufhängen.
- Wohnungseigentümer W **auf** seiner Dachterrasse oder seinem Balkon ein Sonnensegel befestigen.
- Wohnungseigentümer W entfernt die bauseitig verlegte Auslegeware **innerhalb** seiner „Wohnung“.

Einführung



Sachenrechtlich bedeutsames Gebäudeeigentum



Wohnungseigentum

untrennbar § 6
Abs. 1 WEG

Alleineigentum am
Sondereigentum

Miteigentum am
gemeinschaftliches
Eigentum

Wohnungseigentum

Teileigentum

Gemüse?

Überblick: wofür ist die Unterscheidung wichtig?



Verwaltung	Gebrauch	Nutzungen	Kosten Lasten	Mängel
§ 21 WEG	§§ 13, 14 und 15 WEG	§§ 13, 16 WEG	§ 16 WEG	§§ 10, 16 WEG

Rechtsgrundlagen



Was kann man am Gebäude sachenrechtlich verändern?



Mögliche Bestimmungen

Flächen?

Räume

wesentliche
Gebäudebestandteile

Sondereigentum, gemeinschaftliches
vorbehaltlich § 5 Abs. 2
WEG Eigentum

gemeinschaftliches
Eigentum (§ 5 Abs. 3 WEG) **Sondereigentum?**

?

Erstes, sehr wichtiges Fazit



- An **Räumen kann** Sondereigentum begründet werden.
 - Wird ein Raum nicht dem Sondereigentum zugewiesen oder ist die Zuweisung rechtlich unzulässig, steht ein Raum im gemeinschaftlichen Eigentum.
- An **wesentlichen Gebäudebestandteilen**,
 - etwa einem Heizkörper, einer Leitung oder einem Ventil,
- kann **kein Sondereigentum** begründet werden. Ob (wesentliche) Raumteile im Sondereigentum stehen, richtet sich **allein** nach § 5 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG.
- An **Flächen**,
 - etwa Terrassen, Veranden, Kfz-Stellplätzen, Gärten oder Spielplätzen
- kann **kein Sondereigentum** begründet werden. Lösung: Sondernutzungsrecht(e).

Was ist ein Raum?



- Ein von Boden, Decke und vier oder mehr Wänden umschlossener Bauteil.
 - Zimmer, Garage, Lagerhalle, Kugel, Schuppen sind also Raum.
 - Fehlt eine Wand, soll das unschädlich sein, sofern eine Abgrenzung (= der Raum als solcher) erkennbar ist.
 - Ein **Balkon** soll ein Raum sein (str).
 - Eine **Dachterrasse** soll Raum sein, eine Terrasse nicht.
 - Ein Carport ist kein Raum.
 - Ein Mehrfachparker ist „Raum“; streitig ist, was für die **einzelnen** Stellplätze gilt.
 - Für **Garagenstellplätze** fingiert § 3 Abs. 2 Satz 2 die Raumeigenschaft.

Was ist ein wesentlicher Gebäudebestandteil?



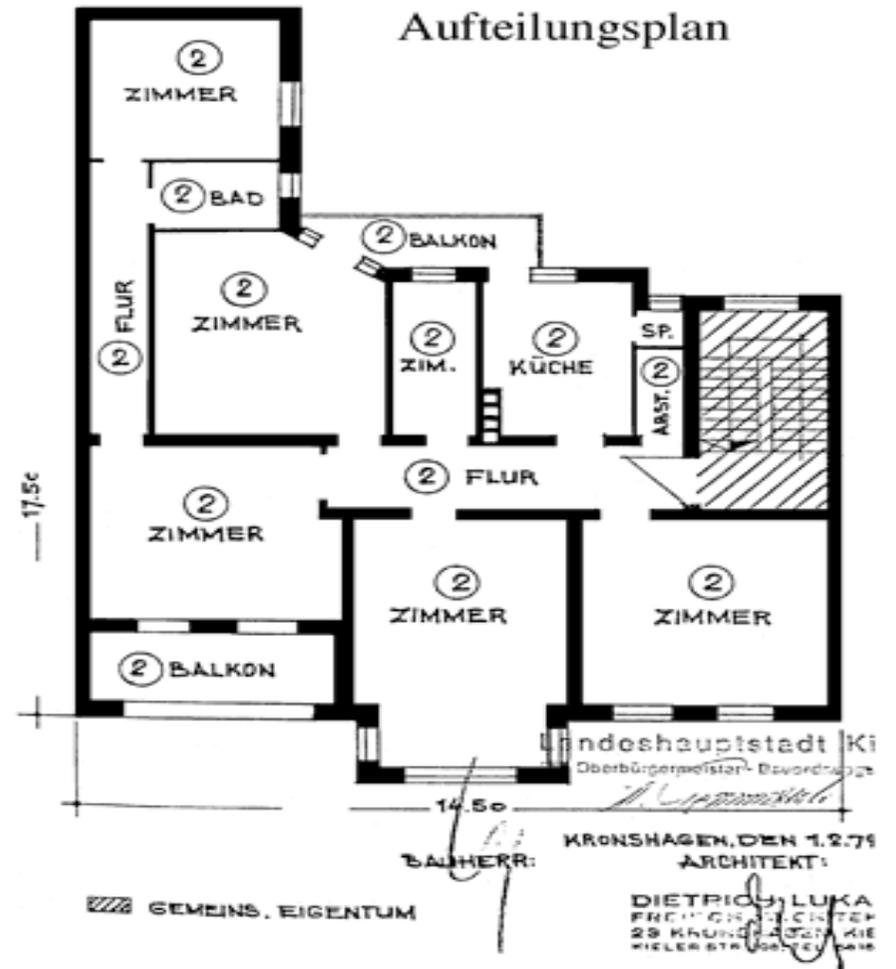
- Diejenigen körperlichen Gegenstände, die
 - entweder von **Natur aus eine Einheit** bilden oder
 - die durch die Verbindung miteinander ihre Selbstständigkeit dergestalt verloren haben, dass sie fortan, solange die Verbindung dauert, als eine **einzigste Sache** erscheinen.
- Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.

TEST: „§ ## Gegenstand des Sondereigentums“. **Wirksam?**



- Gegenstand des Sondereigentums sind die zu der jeweiligen Raumeinheit des **Aufteilungsplans** gehörenden Räume und die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des 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 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- In **Ergänzung** dieser Bestimmung **wird festgelegt**, dass zum Sondereigentum gehören:
 - Der Fußbodenbelag, ausgenommen Estrich und der Deckenputz, sowie gegebenenfalls die Deckenverkleidung der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich der zu der jeweiligen Raumeinheit gehörenden Balkone, nicht jedoch der Unterputz der Balkone.
 - die nicht tragenden Zwischenwände,
 - der Wandinnenputz und die Wandinnenverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die innenputztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
 - die Innentüren einschließlich Verglasung, Schlösser, Beschläge u.a. der im Sondereigentum stehenden Räume,
 - sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Ein-richtun-gen und Ausstattungsgegenstände,
 - die Wasserleitungen ab Ausgang Zähler,
 - die Versorgungsleitungen für Strom ab Ausgänge Zähler,
 - die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 - die Klingel- und Türöffneranlage sowie Antennen- bzw. Breitbandkabelzuleitungen bis zur gemeinsamen Hauptleitung.

Aufteilungsplan



§ 5 WEG (Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums)

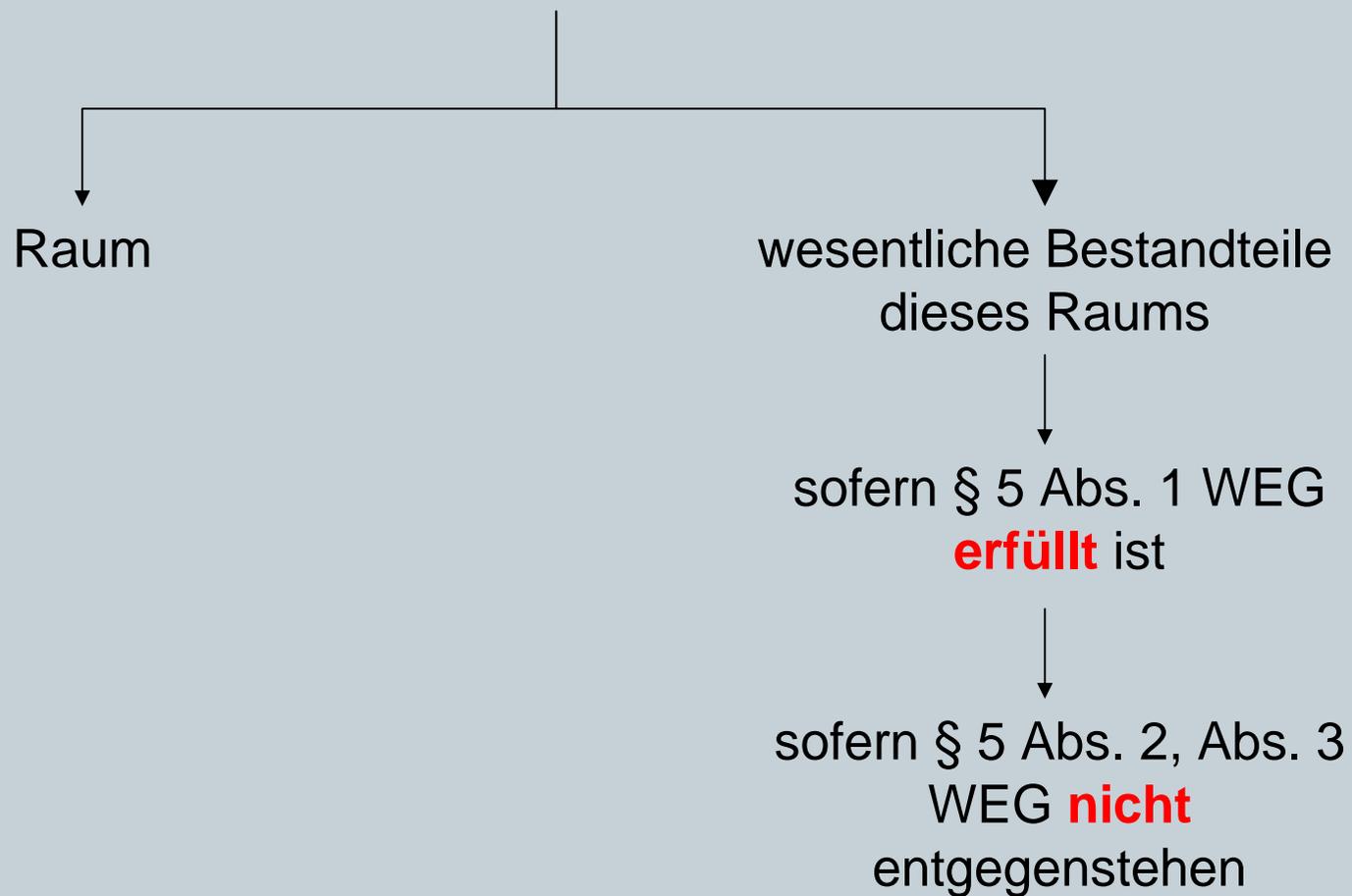


- (1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.
- (2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- (3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Überblick



Sondereigentum



§ 5 Abs. 1 WEG



- Gegenstand des Sondereigentums sind
 - die gemäß § 3 Abs. 1 WEG bestimmten Räume sowie
 - die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes,
 - ✦ sofern sie 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 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder
 - und sofern sie nicht zur äußeren Gestaltung des Gebäudes gehören.

§ 5 Abs. 2 WEG



- Obwohl sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, sind
 - wesentliche Bestandteile des Gebäudes,
 - ✦ die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie
 - Anlagen und Einrichtungen am/im Gebäude,
 - ✦ die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
 - nicht [nach § 5 Abs. 1 WEG] Gegenstand des Sondereigentums.

§ 5 Abs. 2 WEG analog



- Räume des Gebäudes
 - die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,
- sind nicht [nach § 5 Abs. 1 WEG] Gegenstand des Sondereigentums,
 - selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.
- Dies ist der Fall, wenn der Raumzweck darauf gerichtet ist, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und/oder der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten.

Beispiele



- ein Verbindungsflur, der den einzigen Zugang zur Heizanlage darstellt,
- ein Kellerraum, der den einzigen Zugang zum gemeinschaftlichen Geräteraum bildet,
- Durchgang zum Hinterhaus,
- Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums dienen, weil sich in ihrem Bereich die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden

§ 5 Abs. 3 WEG



- Die Wohnungseigentümer können vereinbaren,
 - dass Bestandteile des Gebäudes,
 - ✦ die [nach § 5 Abs. 1 WEG] Gegenstand des Sondereigentums sind,
 - ausnahmsweise zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.
- Dieses ist in der Vergangenheit z.B. zum Teil für Doppelparker geschehen.

Die Arbeit des Juristen: „Zerlegung“



§ 5 Abs. 1 WEG



- Gegenstand des Sondereigentums sind
 - die wesentlichen Bestandteile des Gebäudes, die zu einem Raum gehören, der im Sondereigentum steht, 1
2
 - ✦ sofern sie verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, 3
ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder
 - ✦ und sofern sie nicht zur äußeren Gestaltung des Gebäudes 4
gehören

Bestandteile



Was ist ein wesentlicher Gebäudebestandteil?



- Diejenigen körperlichen Gegenstände, die
 - entweder von **Natur aus eine Einheit** bilden oder
 - die durch die Verbindung miteinander ihre Selbstständigkeit dergestalt verloren haben, dass sie fortan, solange die Verbindung dauert, als eine **einzigste Sache** erscheinen.
- Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.

Fallbeispiele



- Wohnungseigentümer W kauft bei einem Baumarkt eine Küche und einen Hammer.
- W baut die Küche mit Anpassungen in die Wohnung ein und hängt den Hammer an die Wand seines Kellers.
- In wessen Eigentum stehen Küche und Hammer?

Lösung



- Hammer sind keine wesentlichen Bestandteile und gehören daher ohne weiteres dem Käufer.
- Für die Küche wird es regional unterschiedlich betrachtet, ob sie wesentlicher Bestandteil ist.

Was denken Sie?



- Markise
- Außenrollo
- Steckdose
- Sprechstelle einer Sprechanlage
- Abwasserleitung

Gehören



Bestandteil i. S. v. § 5 Abs. 1 WEG

funktionaler Bezug?

räumlicher Bezug?

§ 93 BGB. Wesentliche Bestandteile einer Sache

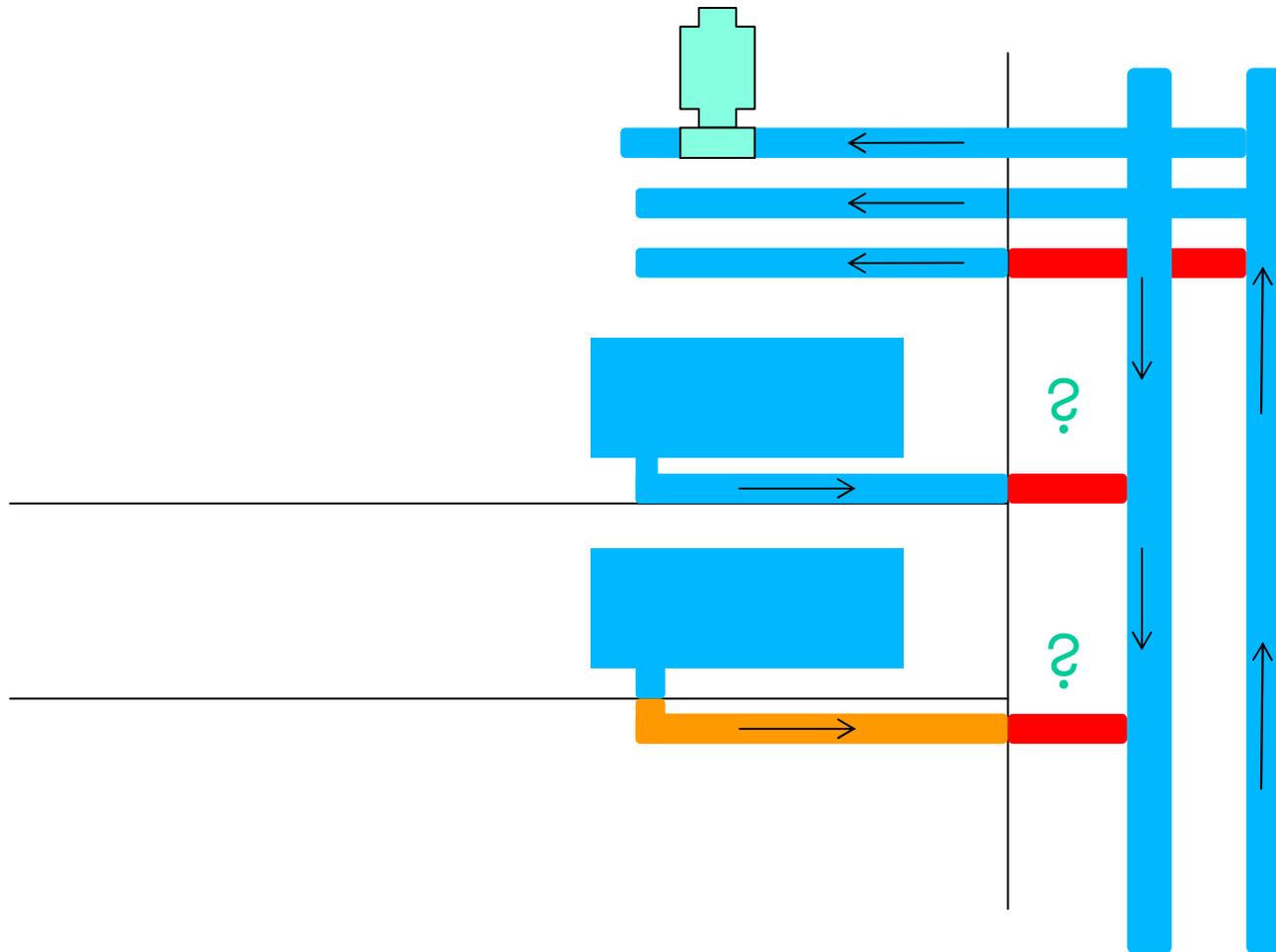
Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

Welcher Bezug?



- funktionaler Bezug?
 - Heizung im Keller, die nur einer Wohnung dient?
 - Absperrventil, das nur einer Wohnung dient?
- oder räumlicher Bezug?
 - in der „Nähe“ des Sondereigentumsraums
- oder räumlich- und funktionaler Bezug?

Sonderproblem: Anschlussleitungen



Verändert



Nachteil



- Nachteil ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Nur konkrete und objektive Beeinträchtigungen gelten als ein solcher Nachteil.
- Unvermeidbar sind Beeinträchtigungen, die beim Zusammenleben nicht zu umgehen sind oder auf die der Störer einen Anspruch hat
- Entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann.

Nachteil



- Bei Prüfung eines Nachteils sind die Grundrechte zu berücksichtigen.
- Konflikte sind u.a. nach dem Grundsatz der praktischen Konkordanz zu lösen.

verändert, beseitigt oder eingefügt



- Rohre?
 - wie verlegt?
 - wo verlegt?
- Fußbodenheizung?
 - kommt es auf den Estrich an?
- Steckdosen?
- Sprechstellen einer Sprechanlage?
- Kacheln, Duschtasse, Badewanne?

Balkone und Fenster



Grundsatz



- Balkone, Loggien, Dachterrassen **können** – bis auf die „konstruktiven“ Elemente – nach der Rechtsprechung jeweils als „Raum“ zum Sondereigentum bestimmt werden.

Fallbeispiel



- Der Wohnung von W ist ein Balkon vorgelagert. Weder die Teilungserklärung noch der Aufteilungsplan enthalten einen Hinweis darauf, in wessen Eigentum der Balkon steht
- Wie ist die Rechtslage?

Fallbeispiel



- Wohnungseigentümer beschließen den Anbau von Ständerbalkonen. Sie ändern die Teilungserklärung und erklären die Balkonräume zum Sondereigentum. Bereits nach 2 Jahren sind die Brüstungen und die Bodenbeläge (Kacheln) der Balkone instand zu setzen. Der Werkunternehmer ist insolvent.
- Wie ist die Rechtslage?

Fallbeispiel



- Nach der Teilungserklärung steht dem Sondereigentum des Wohnungseigentümer W vorgelagerte Dachterrasse als weiterer Raum des Sondereigentums im Eigentum von Wohnungseigentümer W.
- Es wird festgestellt, dass die Dachabdichtung undicht ist.
- Wie ist die Rechtslage?

Fallbeispiel



- Im Bereich des Sondereigentums des Wohnungseigentümers W wird das Dachfenster durch Hagel schwer beschädigt.
- In der Teilungserklärung heißt es, dass die Fenster im Sondereigentum der Wohnungseigentümer stehen, in dessen räumlichen Bereich sie sich befinden.
- Wie ist die Rechtslage?

Klärungen



Wie kann man die ungeklärten Fragen klären?



- Durch ein Feststellungsurteil.
- Kein anderer Weg ist rechtssicher.

Anhängende Probleme



Übersicht



- Fehlgeschlagene „Zuweisungen“
 - Kosten?
 - Sondernutzungsrecht?
 - Verwaltungsbefugnis?



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Anhang: Lese (www.bundesgerichtshof.de)



- BGH, Urteil v. 22.11.2013, V ZR 46/13 (Türen und Fenster)
- BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12 (Türen)
- BGH, Urteil vom 16.5.2013, VII ZB 61/12 (Außentreppe, Flachdachanschluss, Decke)
- BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12 (Versorgungsleitungen)
- BGH, Urteil vom 21.10. 2011, V ZR 75/11 (Doppelparker)
- BGH, Urteil vom 8.7.2011, V ZR 176/10 (Heizkörper)