

Sonder- und Gemeinschaftseigentum von A-Z

1.1 Einleitung (HaufeIndex: 1415680)

Als Verwalter wird man nahezu täglich mit der Frage konfrontiert, ob ein Gegenstand oder eine bestimmte Einrichtung zum Gemeinschafts- oder zum Sondereigentum gehört. Solche Fragen sind meist nicht schnell und schon gar nicht allgemeinverbindlich zu beantworten, denn die genaue Zuordnung ist häufig eine Frage des Einzelfalls.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann bei der Bewertung des Einzelfalls einen Hinweis geben, hilft aber nicht immer weiter, wie die folgenden Ausführungen zeigen.

1.2 Gesetzliche Regelungen (HaufeIndex: 1435050)

Zum **Gemeinschaftseigentum** führt das WEG aus:

"Das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen", sind gem. § 1 Abs. 5 WEG Gemeinschaftseigentum. Ferner gehören gem. § 5 Abs. 2 WEG "Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen", zum Gemeinschaftseigentum, "selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden".

Gegenstand und Inhalt des **Sondereigentums** wird in § 5 WEG beschrieben:

"Gegenstand des Sondereigentums sind die gem. § 3 Abs. 1 (WEG) 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 ein Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 (WEG) zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird."

Meistens - und dies wird häufig übersehen - geht es den betroffenen Wohnungseigentümern nicht um die eigentliche Begriffsbestimmung, d. h. was gehört zum Gemeinschafts- bzw. zum Sondereigentum, sondern vordringlich darum, wer die Kosten zu tragen hat. Aus diesem Grund ist als weiterer Schritt zur Klärung des Einzelfalls ein Blick in die jeweilige Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung unerlässlich.

1.3 Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (HaufeIndex: 1435051)

In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist in den meisten Fällen unter der Bezeichnung "Begriffsbestimmung" eine mehr oder weniger umfangreiche Aufzählung der dem Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum zugeordneten Gebäudeteile zu finden.

Neben dieser rein begrifflichen Zuordnung werden dann an anderer Stelle unter der Bezeichnung "Kostentragung" oder "Lasten-Kosten" die Bestimmungen benannt, wer für welche Kosten aufzukommen hat. Diese Bestimmungen können vorsehen, dass der einzelne Sondereigentümer durchaus verpflichtet sein kann, auch für im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäudeteile oder Anlagen die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten zu tragen.

Hinweis

Um beurteilen zu können, wer für Instandsetzung/Instandhaltung/Reparatur bestimmter Einrichtungen finanziell aufzukommen hat, müssen immer die in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgenommenen Kostentragungsregeln beachtet werden.

Praxis-Beispiel

Formulierung einer durch Sondereigentümer zu tragenden Kostenlast des Gemeinschaftseigentums in

einer Gemeinschaftsordnung:

"Soweit nicht vorstehend hinsichtlich des Außenanstrichs und der äußeren Gestaltung etwas anderes bestimmt ist, obliegt die Behebung von Schäden, gleich welcher Art, im räumlichen Bereich des Wohnungseigentums und im Bereich ausschließlicher Nutzungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers, z. B. an Fenstern und Türen, evtl. Rollläden, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Wohnungseigentümer, auch wenn die beschädigten Teile zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören."

Nach diesem Beispiel hat der Sondereigentümer die Kosten für die Schadensbehebung an den begrifflich dem Gemeinschaftseigentum zugeordneten Fenstern, Türen oder Rollläden zu tragen.

In der Praxis kann es auch vorkommen, dass zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugehörige Gebäudebestandteile falsch und damit in der Folge nichtig zu Sondereigentum erklärt werden, ohne dass eine weitergehende Erklärung in der Gemeinschaftsordnung zu finden ist.

Solche Fälle, in denen beispielsweise die Fenster ausdrücklich dem Sondereigentum zugeordnet werden, deuten manche Gerichte in eine Kostentragungsregelung zulasten des jeweiligen Sondereigentümers um (OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, NJW-RR 1992 S. 148; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, ZMR 1998 S. 304; LG Wuppertal, Beschluss v. 14.7.1995, 6 T 313/95, WE 1997 S. 42). Eine solche Umdeutung ist jedoch keinesfalls zu verallgemeinern und wird auch nicht von allen Obergerichten vertreten. Stets hat eine eingehende und umfassende Prüfung der gesamten Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu erfolgen (vgl. auch BayObLG, Beschluss v. 21.12.1999, 2Z BR 115/99).

1.4 Schäden im Sondereigentum als Folge schadhafte Gemeinschaftseigentums (HaufeIndex: 1435052)

Eine regelmäßig wiederkehrende Frage an den Verwalter ist auch, wer für Schäden im Sondereigentum aufzukommen hat, wenn deren Ursache eindeutig im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums liegt.

Praxis-Beispiel

Die meisten Wohnungseigentümer gehen irrig davon aus, dass ein in ihrer Wohnung (Sondereigentum) durch ein undichtes Dach (Gemeinschaftseigentum) hervorgerufener Feuchtigkeitsschaden selbstverständlich auf Kosten der Gemeinschaft instand gesetzt werden muss. Sofern es sich aber nicht um einen Sturmschaden handelt, der über die bestehende Gebäudeversicherung abgewickelt werden kann, hat der einzelne Sondereigentümer den in seiner Wohnung entstandenen Schaden auf eigene Kosten zu beseitigen.

Allein die Tatsache, dass es sich bei dem Dach um gemeinschaftliches Eigentum handelt, begründet keinen Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers. Dem Sondereigentümer steht vielmehr ein Anspruch auf Ersatz der Kosten nur dann zu, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft ein Verschulden anzulasten ist. Handelt es sich bei dem Schaden an der Dachfläche um einen sogenannten Zufallsschaden, so trifft die Gemeinschaft kein Verschulden und damit nicht die Pflicht, die Kosten für die Schadensbehebung am Sondereigentum zu tragen. Der betroffene Eigentümer hat folglich die in seiner Wohnung entstandenen Durchfeuchtungsschäden auf eigene Kosten zu beseitigen.

Dieses Beispiel zeigt u. a. deutlich, dass es nicht allein auf die Zuordnung bestimmter Gebäudeteile zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum ankommt, sondern darüber hinaus noch andere Bewertungskriterien zur Entscheidung der Kostenverteilung heranzuziehen sind.

Achtung

Eindringlich warne ich davor, den Versuch zu unternehmen, die z. T. sehr schwierigen Fallkonstellationen so mancher Gemeinschaftsordnung eigenständig zu lösen und gegenüber den Eigentümern verbindliche Erklärungen abzugeben oder danach zu handeln (Abrechnungserstellung). Oft ist es selbst Fachanwälten nicht möglich, die sich widersprechenden Formulierungen einer Gemeinschaftsordnung auf einen gültigen "Nenner" zu bringen. Ob etwas wirksam dem Gemeinschafts- oder Sondereigentum zugeordnet ist und wer hierfür die Kosten zu tragen hat, wird in

der Regel erst ein Gerichtsverfahren klären. Diesem sollte ein Verwalter aus Haftungsgründen nicht eigenmächtig vorgreifen.

Abschließend möchte ich noch auf eine besondere Problematik der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie der Kostentragung hinweisen: Für das Gemeinschaftseigentum kann nur der Verwalter als Auftraggeber auftreten - unabhängig davon, wer letztlich die Kosten einer Maßnahme zu tragen hat.

Wenn z. B. in einer Gemeinschaftsordnung wirksam vereinbart ist, dass der jeweilige Sondereigentümer die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fenster zu übernehmen hat, so darf der Sondereigentümer den entsprechenden Auftrag nicht erteilen. Auftraggeber ist hier vielmehr der Verwalter in Vertretung der Gemeinschaft. Dies dient der Sicherung eventueller Gewährleistungsansprüche und der Wahrung eines einheitlichen Qualitätsstandards. Vorab muss natürlich die Kostenübernahme durch den Sondereigentümer insoweit gesichert sein, dass von dem zur Kostentragung verpflichteten Eigentümer die Auftragssumme auf das Gemeinschaftskonto überwiesen wird.

Das nachfolgende Lexikon soll Ihnen einen schnellen Überblick über die Zuordnung einzelner Gebäudeteile zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum geben und damit den Verwaltungsalltag erleichtern. Die Inhalte orientieren sich im Wesentlichen an der herrschenden Literatur- und Rechtsprechung.

1.5 ABC Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum (HaufeIndex: 1435053)

Abdichtungsbahn

Die Abdichtung eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. sind zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976; OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997 S. 193; Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995 S. 127; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27)

Abflussrohre

Abflussrohre, Abflussleitungen und Abwasserkanäle sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies auch dann, wenn sie als Hauptrohre durch Bereiche des Sondereigentums führen.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 16 Rn. 46 u. § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Abrechnungen (zurückliegende)

Abrechnungen gehören zu den Verwaltungsunterlagen und sind Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**. Ausgenommen sind in diesem Fall handschriftliche Vermerke des Verwalters.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 1120)

Abschlussüren (Wohnung)

Abschlussüren, egal ob Haus- oder Wohnungsabschlussüren, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(OLG Düsseldorf, Urteil v. 10.9.1999, 22 U 35/99, NZM 2000 S. 193/LS = BauR 2000 S. 936/LS; Sondereigentum nach Vereinbarung: OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, NZM 2002 S. 571 = ZWE 2002 S. 279 = ZMR 2002 S. 445; so auch Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55; i. d. R. Gemeinschaftseigentum)

Absperrpfosten (Parkplatz)

Absperrpfosten sind, weil fest mit dem Grund und Boden verbunden, Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 38, Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Absperrventil (Strangabspernung)

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

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Absperrventil (Wohnung)

Ein Absperrventil, welches der Absperrung lediglich einer Wohneinheit dient, ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Einbau durch die Gemeinschaft zur Absperrung bei Wohngeldrückstand: BayObLG, Beschluss v. 16.1.1992, BReg 2 Z 162/91, WuM 1992 S. 207; OLG Hamm, Beschluss v. 11.10.1993, 15 W 79/93, DWE 1994 S. 37)

Abstellplatz (Fahrzeug)

Ein Fahrzeugabstellplatz (nicht Tiefgarageneinstellplatz) ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Ebenso die Fahrbahnmarkierung, der Unterbau und der Beton/Asphalt. Es können jedoch Sondernutzungsrechte und Kostentragungsvereinbarungen vereinbart werden.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 38, Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Abstellplatz (Waschmaschine)

Der Abstellplatz für eine Waschmaschine im Bereich des gemeinschaftlichen Waschkellers ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Es können jedoch Sondernutzungsrechte und Kostentragungsvereinbarungen vereinbart werden.

(BayObLG, Beschluss v. 16.3.1995, 2Z BR 12/95, NJW-RR 1996 S. 12 = WE 1996 S. 79 (Gemeinschaftseigentum an Kellerraum); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Abwasserleitung

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn diese durch Bereiche des Sondereigentums verlaufen.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Abzugsanlage (dient lediglich einer Teileigentumseinheit, z. B. Restaurant)

Eine Einrichtung zum ausschließlichen Gebrauch eines Sonder- oder Teileigentümers ist **Sondereigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 61)

Abzugshaube

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(OLG Köln, Beschluss v. 12.5.1997, 16 Wx 67/97; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50 und 58)

Alarmanlage (Haus)

Eine Alarmanlage, die der Absicherung der Gebäudehülle oder bestimmter Bereiche der gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. Tiefgarage) dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Alarmanlage (Wohnung)

Eine Alarmanlage, die lediglich der Absicherung bzw. Überwachung einer Wohn- oder Teileigentumseinheit dient, ist als Zubehör zu klassifizieren und deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(OLG München, Urteil v. 3.7.1979, 5 U 1851/79, MDR 1979 S. 934)

Anstrich (Fassade)

Der Fassadenanstrich eines Gebäudes sowie Isolierschichten, Wärmedämmung, Außenputz etc. sind zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Dies gilt analog für Balkonunterseiten, Brüstungen (außen) etc.

(BayObLG, Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 75)

Antenne

Die gemeinschaftliche Antennenanlage, die dem Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BGH, Urteil v. 18.10.1974, V ZR 120/73, NJW 1975 S. 688; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 20)

Armaturen (Waschküche)

Armaturen an einem Waschbecken, die sich in einem gemeinschaftlichen Waschräum oder sonstigen gemeinschaftlichen Raum befinden, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Armaturen (Wohnung)

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

Attika

Die Attika als fester Bestandteil der Dachkonstruktion und der äußeren Gebäudehülle ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn sich die Attika im Bereich eines Sondereigentums (z. B. Dachgarten) befindet.

(OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, OLGZ 1987 S. 23; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 51; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Aufzug

Der Aufzug als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Aufzüge, die lediglich einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet sind oder von diesem ausschließlich genutzt werden (z. B. Speisenaufzug in einer Gaststätte), können auch Bestandteil des Sondereigentums sein.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Außenanlage

Die Außenanlage als Grund und Boden ist zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

Außenputz

Der Außenputz eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc., sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976 (Wärmedämmung etc.); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 75 (Außenmauerwerk); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Außenrollladen

Außenjalousien und -rollläden als feste Bestandteile der äußeren Fassade sind Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

(Saarländisches OLG, Beschluss v. 4.10.1996, 5 W 286/95 - 50, 5 W 286/95, ZMR 1997 S. 31; Rollladenkästen; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81 und 84; a. A. LG

Memmingen, Beschluss v. 29.12.1977, 4 T 1048/77, Rpfleger 1978 S. 101; Rollläden)

Badewanne

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

Badezimmertür

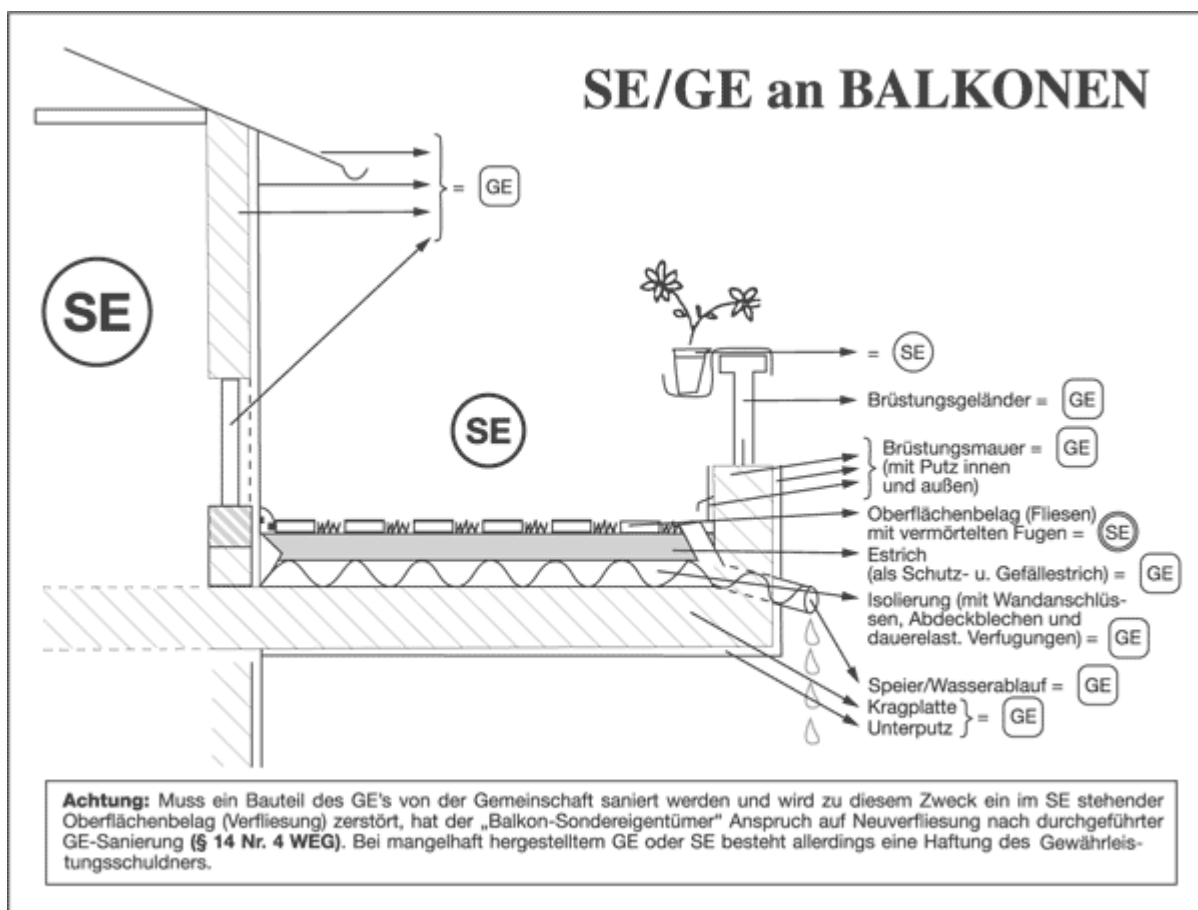
Die Türen innerhalb eines Raumeigentums (z. B. auch Küchentür, Wohnzimmer- und Schlafzimmertür) sind dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

(BayObLG, Beschluss v. 21.12.1999, 2Z BR 115/99, ZMR 2000 S. 241; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 82; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Balkon

Der Balkon ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Lediglich der Balkonbelag (Fliesen etc.) kann Bestandteil des Sondereigentums sein.

(BayObLG, Beschluss v. 1.10.1998, 2Z BR 144/98, ZMR 1999 S. 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 21.12.1998, 3 Wx 418/98, ZMR 1999 S. 350; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.4.1997, 20 W 90/97, ZMR 1997 S. 367; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27 und 30; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Palandt/Bassenge, 64. Auflage, § 5 Rn. 2a; Weitnauer, § 5 Rn. 18)



Hinweis: Kostentragungspflicht bei fehlenden Gewährleistungsansprüchen grds. je nach Mangelhaftigkeit von SE oder GE, soweit nicht besondere Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung in Betracht kommt.

Balkonbelag (Fliesen, Platten etc.)

Bei Balkonen kann allenfalls die oberste begehbare Schicht des Aufbaus zu Sondereigentum erklärt werden. Darunterliegende Schichten (z. B. Feuchtigkeitsisolierung, Wärmedämmung) sind zwingend

Gemeinschaftseigentum.

(BayObLG, Beschluss v. 17.12.1993, ZZ BR 105/93, WE 1994 S. 314; Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.2.1983, 20 W 68/83, DWE 1983 S. 121; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Balkonbrüstung

Die Balkonbrüstung gehört zwingend zum **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 25.9.1996, ZZ BR 79/96, WE 1997 S. 156; Beschluss v. 30.3.1990, BReg 2 Z 31/90, NJW 1990 S. 784; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.2.1984, 20 W 640/83, OLGZ 1984 S. 148; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 11)

Die Innenseite der Balkonbrüstung ist ebenfalls Teil des Gemeinschaftseigentums, wenn der Aufbau bzw. das Material des Brüstungselements (hier: Faserzementplatte) eine gesonderte dingliche Zuordnung dieses Bereichs nicht ermöglicht.

(LG Itzehoe, Urteil v. 29.9.2009, 11 S 11/09)

Balkondecke

Die Balkondecke ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 20.6.1974, BReg 2 Z 22/74, Rpfleger 1974 S. 316; OLG Zweibrücken, Beschluss v. 21.9.1999, 3 W 141/99, ZWE 2000 S. 93 = NZM 2000 S. 294 = MDR 2000 S. 696 = FGPrax 1999 S. 220; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27)

Balkontentwässerung

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes als Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs sind Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**, sogar wenn sie durch Bereiche des Sondereigentums verlaufen.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Balkongeländer

Balkongeländer sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 25.9.1996, ZZ BR 79/96, WuM 1997 S. 188; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Balkongitter

Ein Balkongitter ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 20.6.1974, BReg 2 Z 22/74, Rpfleger 1974 S. 316; OLG Düsseldorf, Urteil v. 9.8.1991, 22 U 20/91, ZMR 12/91 S. 486; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Weitnauer, § 5 Rn. 11; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Balkonisolierung

Die Bodenisolierung eines Balkons ist zwingend **Gemeinschaftseigentum**. Es entspricht h. R. M., dass die Isolierungen von Dächern, Terrassen, Balkonen und Loggien zwingend Gemeinschaftseigentum im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG sind, da sie die konstruktiven Teile des Gebäudes gegen Durchfeuchtung schützen sollen und daher für den Bestand des Gebäudes erforderlich sind.

(BayObLG, Beschluss v. 6.11.1986, BReg 2 Z 98/86, WuM 1987 S. 91)

Balkonplatte

Eine Balkonplatte (Bodenplatte) ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 25.9.1996, ZZ BR 79/96, ZMR 1997 S. 37; Beschluss v. 20.6.1974, BReg 2 Z 22/74, Rpfleger 1974 S. 316; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.2.1983, 20 W 68/83, WE 1983 S. 121; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81;

Weitnauer, § 5 Rn. 11)

Balkonverglasung

Eine Balkonverglasung ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 30.6.1983, 2 Z 76/82, DWE 1983 S. 123; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 35)

Baum

Ein Baum, sowie dessen Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

Bedachung

s. Dach

Belüftungsanlage

Eine Belüftungsanlage, die der Belüftung des gemeinschaftlichen Eigentums dient (z. B. auch Tiefgarage), ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(OLG Hamburg, Beschluss v. 14.3.2003, 2 Wx 2/00, ZMR 2003 S. 527; Weitnauer, § 5 Rn. 25)

Bewässerungsanlage

Eine Bewässerungsanlage, die der Bewässerung des gemeinschaftlichen Eigentums dient (Gartenfläche), ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(KG Berlin, Beschluss v. 10.3.2003, 24 W 3/03, NZM 2003 S. 319; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Blitzschutzanlage

Eine Blitzschutzanlage dient als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs der Sicherung der gesamten haustechnischen Anlage vor Überspannungsschäden sowie des Brandschutzes und ist **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Blumenkästen (Balkon und Fassade)

Die eigenständige und nachträgliche Anbringung von Blumenkästen an Balkonen und sonstigen Fassadenteilen ist grundsätzlich zustimmungsbedürftig. Ein nachträglich angebrachter Blumenkasten ist immer **Sondereigentum**. Sofern es sich um solche Blumenkästen handelt, die bautechnische Bestandteile der Fassade oder des Balkons sind, handelt es sich um **Gemeinschaftseigentum**. Die Verkehrssicherungspflicht und Schadensersatzpflicht für selbst angebrachte Blumenkästen liegt immer beim Sondereigentümer (Zustands- und Handlungsstörer!).

(BayObLG, Beschluss v. 25.7.1991, BReg 2 Z 69/91; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Blumenkübel (Pflanzbehälter)

Vom Sondereigentümer auf dem Balkon oder der Dachterrasse aufgestellte Blumenkübel und Pflanzbehälter sind **Sondereigentum**. Sofern diese im Zuge einer Sanierung entfernt werden müssen, werden die Kosten für die Entfernung und die nachherige Wiederherstellung in der Regel von der Gemeinschaft zu tragen sein.

(BayObLG, Beschluss v. 12.10.1995, 2Z BR 66/95, WuM 1995 S. 728; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 230)

Bodenplatte (Balkon)

s. Balkonplatte

Bodenräume

Sogenannte Bodenräume (Dachboden), die keinem Wohnungs- oder Teileigentum zugewiesen wurden, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 27.4.1995, ZZ BR 125/94, WuM 1995 S. 495; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 56)

Brandschutztüren

s. Feuerschutztüren

Breitbandkabelanschluss

Der Breitbandkabelanschluss ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und als geschlossenes System zu betrachten und deswegen Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, sofern er nicht im Eigentum eines Dritten steht.

(BayObLG, Beschluss v. 14.12.1989, BReg 1b Z 36/88, NJW-RR 1990 S. 330; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 (nur Hauptleitungen))

Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(AG Pforzheim, Beschluss v. 27.5.1994, 2 UR II 9/94 WEG)

Busch

Ein Busch sowie dessen Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

Carport

Ein fest mit dem Grundstück verbundener Carport ist wesentlicher Bestandteil desselben und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 70/85, NJW-RR 1986 S. 761; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 117)

Dach

Alle Dächer (egal ob Flachdach, Giebeldach, Walmdach etc.) sind in allen konstruktiven Teilen für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich und deshalb **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 19.7.1989, BReg 1 b Z 29/88, WuM 1989 S. 539; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 5.11.2003, I-3 Wx 235/03, ZMR 2004 S. 280; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 51; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Auch das Glasdach eines Hofraums ist als konstruktiver Bestandteil zwingend Gemeinschaftseigentum. Weist die Teilungserklärung einen im Hof einer Wohnungseigentumsanlage mit einem Glasdach überdeckten "Hofraum" einem der Miteigentümer als Teileigentum zu, so gilt dies nicht für das Glasdach. Hierbei handelt es sich um einen "konstruktiven" Teil des Teileigentums, der notwendigerweise Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums ist und auch durch eine anderslautende Bestimmung in der Teilungserklärung nicht zum Gegenstand des Sondereigentums werden kann (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 11.4.2008, I-3 Wx 254/07).

Dachentwässerung (Regenfallrohr)

Alle konstruktiven Teile eines Daches wie z. B. Regenfallrohre, Regenrinnen, Verblechungen etc. sind für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich und stehen deshalb im **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 19.7.1989, BReg 1 b Z 29/88, WuM 1989 S. 539; OLG Düsseldorf v. 5.11.2003, I-3 Wx 235/03, ZMR 2004 S. 280; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, OLGZ 1987 S. 23; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Dachfenster

Ein Dachfenster ist als konstruktiver Gebäudeteil und fester Bestandteil der Bedachung **Gemeinschaftseigentum**.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998 S. 515; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 18)

Dachrinne

Die Dachrinnen gehören zu den konstruktiven Teilen des Daches, sind für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich und stehen deshalb im **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 19.7.1989, BReg 1 b Z 29/88, WuM 1989 S. 539; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 5.11.2003, I-3 Wx 235/03, ZMR 2004 S. 280; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, OLGZ 1987 S. 23; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

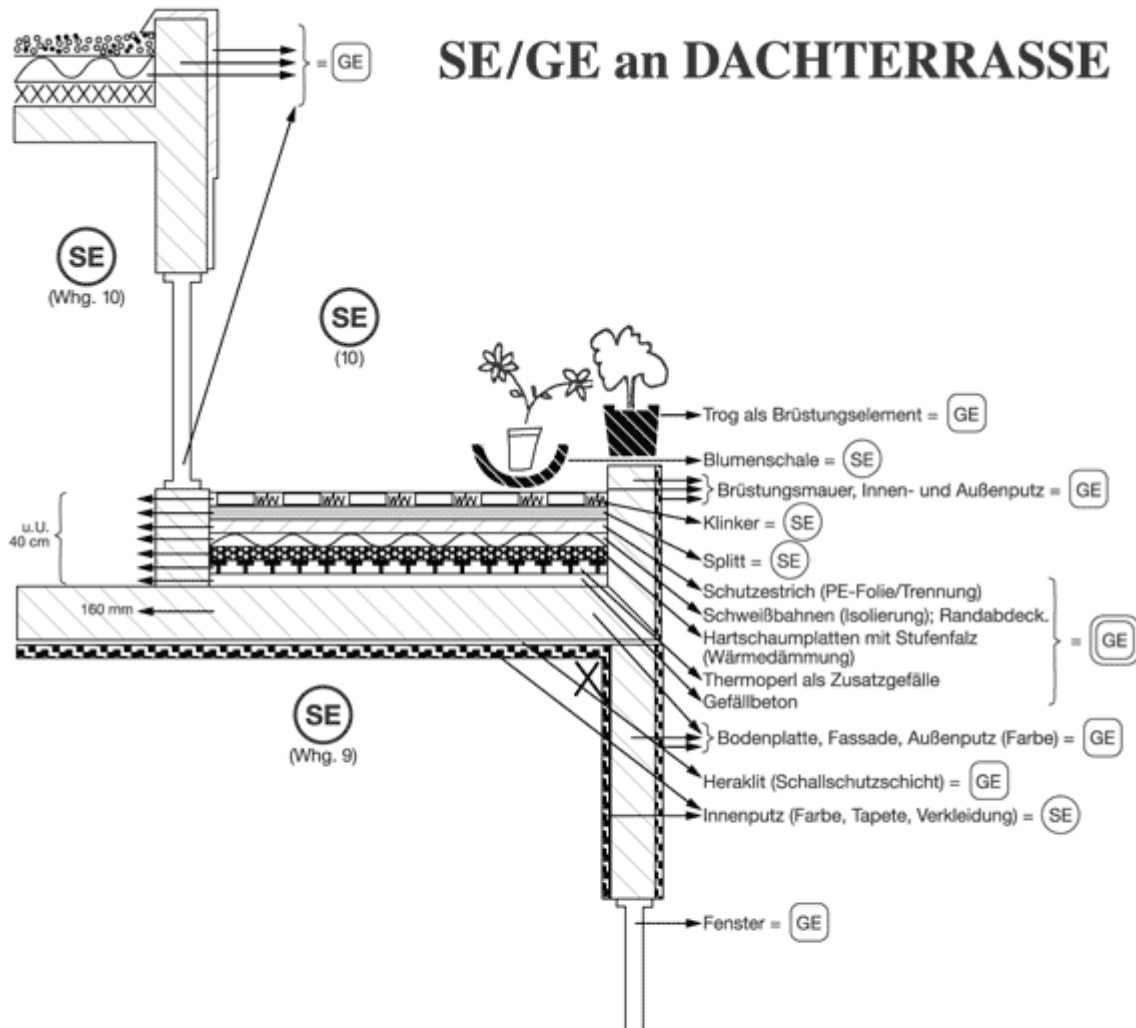
Dachterrasse

Die konstruktiven Teile einer Dachterrasse wie z. B. Bodenplatte, Isolierungsschichten, Brüstung etc. sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

Sondereigentumsfähig ist der begehbare Bodenbelag.

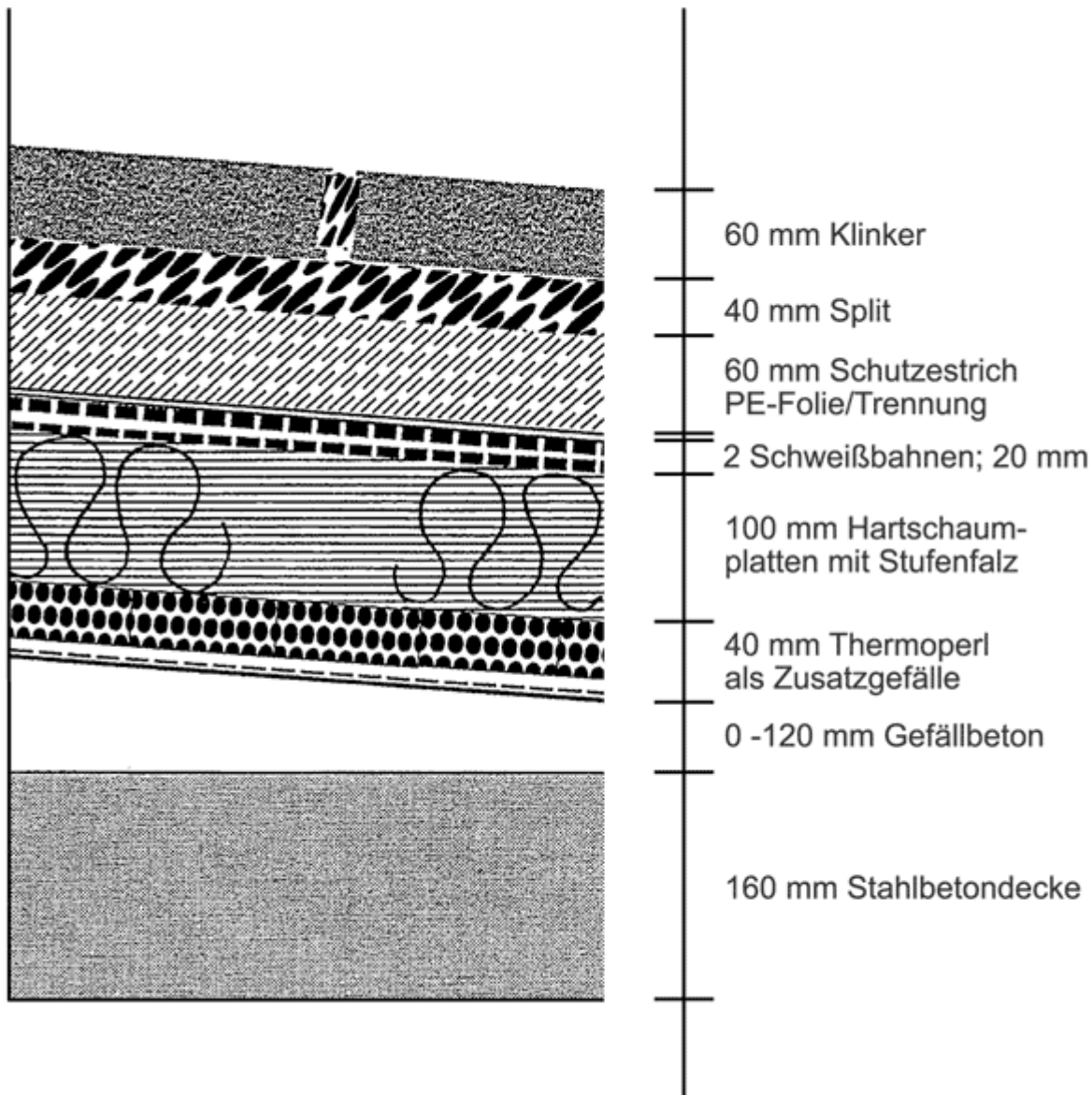
(BayObLG, Beschluss v. 17.12.1993, ZZ BR 105/93, WuM 1994 S. 152; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995 S. 127; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27 und 30; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

SE/GE an DACHTERRASSE



Achtung: Sanierungsverantwortlichkeiten wie bei Balkon-Grafik!

Hinweis: Kostentragpflicht wie bei vorstehender Zeichnung „Balkon“. Bei Terrassen ist auch die Wärmedämmschicht zwingend GE.



Dachunterspannbahn

Die Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung eines Gebäudes sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**. Hierzu zählt auch eine Dachunterspannbahn (Dampfsperre).

(BayObLG, Beschluss v. 8.3.1984, BReg 2 Z 51/83, WuM 1985 S. 30; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, DWE 1987 S. 62; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995 S. 127; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27)

Dachziegel

Der für den Schutz und die Isolierung erforderliche Dachbelag wie z. B. Dachziegel oder Teerpappe ist zwingendes **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 30.3.2000, 2Z BR 2/00; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 51; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Dämmung

s. Wärmedämmung

Decke

s. Geschossdecke

Deckenverkleidung (Wohnung)

Deckenverkleidungen, Tapeten und Bodenbeläge, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung/des Teileigentums und sind daher Bestandteil des **Sondereigentums**.

(OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997 S. 193; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 18 und 27)

Doppelparker (Doppelstockgaragen)

Nach bisher wohl überwiegender Meinung kann an Doppelparkern (Gleiches gilt analog für Vierfachbühen) nur einheitlich Sondereigentum begründet werden (Halb- bzw. Viertelbruchteile, verbunden mit Nutzungsrechten oben oder unten nach § 1010 BGB oder ggf. auch nach § 15 WEG). Bisherige Auffassung war es hier, dass dann die "rauminnenseitig" befindliche Hebebühnentechnik allein zum Sondereigentum der beiden bzw. vier Miteigentümer gehört.

Das OLG Düsseldorf entschied jedoch, dass die Hebebühnen in solchen Fällen zwingend dem konstruktivbedingten **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen seien.

(OLG Düsseldorf v. 22.3.1999, 3 Wx 14/99, WuM 1999 S. 426; a. A. Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58)

Doppelverglasung

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Gegenstand des Sondereigentums kann ein nach innen liegender Fenstergriff sein. Es ist jedoch möglich, durch Vereinbarung die Kostentragungsverpflichtung auf den jeweiligen Sondereigentümer abzuwälzen.

(BayObLG, Beschluss v. 21.12.1999, 2Z BR 115/99, ZfIR 2000 S. 132 = ZMR 2001 S. 241 = ZWE 2000 S. 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996 S. 140 = WE 1995 S. 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987 S. 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998 S. 515 = NZM 1998 S. 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992 S. 174 = WE 1992 S. 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985 S. 490; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 18)

Drückergarnitur (Hauseingangstüre)

Die Drückergarnitur als Bauteil der Hauseingangstüre ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55)

Drückergarnitur (Wohnungsabschlusstüre)

Wohnungsabschlusstüren einschließlich Zarge, Verschluss und Klinke sind in der Regel bis auf den Innenanstrich (Sondereigentum) Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Müller, Praktische Fragen zum Wohnungseigentum, 4. Auflage, Rn. 81; Sondereigentum nach Vereinbarung: OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, NZM 2002 S. 571 = ZWE 2002 S. 279 = ZMR 2002 S. 445; so auch Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55)

Drückergarnitur (Fenster)

Die Drückergarnitur eines Außenfensters (Fenstergriff) ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Duplexgarage

s. Doppelparker

Durchlauferhitzer

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, bilden das Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

Dusche

s. Durchlauferhitzer

Einbauküche

Die Einbauküche gehört zum Zubehör der Wohnung und ist daher dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 82; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 1024; zur Zubehöreigenschaft einer Einbauküche)

Einbauschrank

Der Einbauschrank gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des **Sondereigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 9.5.1996, 2Z BR 18/96, WuM 1996 S. 491 (Sondereigentum laut Teilungserklärung); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 82)

Eingangspodest

Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 16.3.1995, 2Z BR 12/95, NJW-RR 1996 S. 12 = WE 1996 S. 79 (Kellerraum als Zugang); Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981 S. 27 = MDR 1981 S. 145; OLG Hamm, Beschluss v. 22.6.1992, 15 W 252/91, NJW-RR 1992 S. 1296 (Sondereigentum eines zusätzlichen Treppenabgangs durch Teilungserklärung)); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Einnahmen (Erträge)

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von und Werbeanbringung an Gemeinschaftseigentum oder sonstige Forderungen sind Gegenstand des gemeinschaftlichen Vermögens und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 28 Rn. 18; siehe auch § 16 Abs. 1 WEG)

Elektroleitungen

s. Stromleitungen

Entlüftungsanlage

Die Entlüftung des Gebäudes dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und wird daher dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet, auch wenn die Installationen durch Bereiche des Sondereigentums verlaufen.

(OLG Hamburg, Beschluss v. 14.3.2003, 2 Wx 2/00, ZMR 2003 S. 527; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Entlüftungsrohr

Das Entlüftungsrohr ist wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81; OLG Hamburg, Beschluss v. 14.3.2003, 2 Wx 2/00, ZMR 2003 S. 527)

Entsorgungsleitung

s. Abwasserleitung

Estrich (Wohnung)

Ein innerhalb des Sondereigentums verlegter Estrich ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, da die Wärme- und Schallisolierung zu den konstruktiven und wesentlichen Gebäudemerkmalen zu zählen ist.

(BayObLG, Beschluss v. 16.12.1993, 2Z BR 113/93, ZMR 1994 S. 167; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.6.1979, 3 W 134/79, DWE 1979 S. 128 (bzgl. Bodenplatten und Isolierung der Balkone); OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997 S. 193 = WE 1997 S. 152 = DWE 1997 S. 37; OLG München, Urteil v. 12.3.1985, 9 U 4773/84, Rpfleger 1985 S. 437 f.; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Estrich (Balkon)

Die Bodenplatten der Balkone und Terrassen zählen neben den konstruktiven Teilen sowie der Isolierung zum **Gemeinschaftseigentum**.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.6.1979, 3 W 134/79, DWE 1979 S. 128; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995 S. 127)

Fahrradraum

Als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist der Fahrradraum Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(OLG Köln, Beschluss v. 29.6.1998, 16 Wx 86/98, NZM 1998 S. 979 = ZMR 1998 S. 801 (bzgl. Sondernutzungsrecht an Fahrradraum); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Fahrradständer

Der Fahrradständer wird dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet, da er einem gemeinschaftlichen Gebrauch dient.

(OLG Hamburg, Beschluss v. 14.3.2001, 2 Wx 103/98, ZMR 2001 S. 651 (Fahrradunterstand); OLG Köln, Beschluss v. 13.5.1996, 16 Wx 69/96, ZMR 1997 S. 44; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Fahrstuhl

Der Aufzug als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Aufzüge, die lediglich zu einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet sind oder diesem ausschließlich zum Gebrauch zustehen (Speisenaufzug in einer Gaststätte), können auch Bestandteil des Sondereigentums sein.

(BGH, Urteil v. 10.10.1980, V ZR 47/79, NJW 1981 S. 455 = ZMR 1982 S. 60; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 53; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58)

Fahrwege

Die Fahr- und Gehwege dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 220; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54)

Fäkalienhebeanlage

Eine Fäkalien- oder sonstige Hebeanlage, die der Entwässerung des gesamten Gebäudes dient, wird auch dann dem **Gemeinschaftseigentum** zugeschrieben, wenn sie sich im Sonder- oder Teileigentum eines Miteigentümers befindet. Eine Fäkalien- oder sonstige Hebeanlage, die lediglich der Entwässerung einer Wohn- oder Teileigentumseinheit dient, kann Bestandteil des Sondereigentums sein.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 1.7.1994, 3 Wx 334/94, NJW-RR 1995 S. 206; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60)

Fallrohr

Die Hauptversorgungsleitungen der Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs sind **Gemeinschaftseigentum**. Ab den abzweigenden, in Sondereigentumsräume führenden, Leitungen, zählen die Anschlussleitungen zum Sondereigentum.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Fassade

Der Außenputz eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc., sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 75)

Fenster

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Gegenstand des Sondereigentums kann lediglich ein nach innen liegender Fenstergriff sein. Vereinbarungen über die Kostentragungspflicht bleiben hiervon unberührt.

(BayObLG, Beschluss v. 21.12.1999, 2Z BR 115/99, ZfIR 2000 S. 132 = ZMR 2001 S. 241 = ZWE 2000

S. 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996 S. 140 = WE 1995 S. 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987 S. 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998 S. 515 = NZM 1998 S. 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992 S. 174 = WE 1992 S. 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985 S. 490; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 18)

Fensteranstrich (innen)

Die Innenbeschläge eines Fensters können **Sondereigentum** sein, dies gilt entsprechend für den Innenanstrich.

(OLG Frankfurt/M., Urteil v. 23.9.1975, 22 U 255/73, NJW 1975 S. 2297; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Fensterbank (außen)

Die Außenfensterbank fungiert als konstruktiver Gebäudeteil und dient der äußeren Ansicht. Somit ist sie Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Fensterbank (innen)

Die Innenbeschläge eines Fensters können **Sondereigentum** sein, dies gilt entsprechend für die innere Fensterbank.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 84)

Fenstergitter

Fenstergitter werden als Gegenstand der äußeren Ansicht des Gebäudes dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 25.6.2004, I-3 Wx 148/04, OLGR Düsseldorf 2005 S. 3 (Fenstergitter als bauliche Veränderung der Hausfassade); OLG Köln, Beschluss v. 17.3.2004, 16 Wx 48/04, NZM 2004 S. 385)

Fensterladen (Rollladen/Jalousien)

Ein Fensterladen gilt als Außenanlage und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Saarländisches OLG, Beschluss v. 4.10.1996, 5 W 286/95 - 50, 5 W 286/95, ZMR 1997 S. 31 (Rolladenkästen); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81 und 84; a. A. LG Memmingen, Beschluss v. 29.12.1977, 4 T 1048/77, Rpfleger 1978 S. 101 (Rolläden))

Fensterrahmen

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**. Ein nach innen liegender Fenstergriff kann Sondereigentum darstellen. Vereinbarungen über die Kostentragungspflicht bleiben hiervon unberührt.

(BayObLG, Beschluss v. 21.12.1999, 2Z BR 115/99, ZfIR 2000 S. 132 = ZMR 2001 S. 241 = ZWE 2000 S. 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996 S. 140 = WE 1995 S. 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987 S. 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998 S. 515 = NZM 1998 S. 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992 S. 174 = WE 1992 S. 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985 S. 490; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 18)

Fenstergriff

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Gegenstand des **Sondereigentums** kann jedoch ein nach innen liegender Fenstergriff sein.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Fensterscheiben

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Vereinbarungen über die Kostentragungspflicht bleiben hiervon unberührt.

(BayObLG, Beschluss v. 21.12.1999, 2Z BR 115/99, ZfIR 2000 S. 132 = ZMR 2001 S. 241 = ZWE 2000 S. 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996 S. 140 = WE 1995 S. 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987 S. 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998 S. 515 = NZM 1998 S. 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992 S. 174 = WE 1992 S. 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985 S. 490; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 18)

Fenstersims (außen)

s. Fensterbank (außen)

Fenstersims (innen)

s. Fensterbank (innen)

Fertigarage (konstruktive Bauteile)

Fertigaragen sind aufgrund ihres Eigengewichts zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks zu zählen. Die konstruktiven Teile der Garage zählen daher zum **Gemeinschaftseigentum**.

(KG Berlin, Beschluss v. 31.8.1967, 1 W 973/67, NJW 1968 S. 160 (fest verankerte Fertigaragen/bauliche Veränderung); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; a. A. OLG Hamm, Beschluss v. 27.2.2001, 15 W 17/01, ZMR 2001 S. 655)

Feuchtigkeitsisolierung

Die Feuchtigkeitsisolierung eines Gebäudes sowie andere Fassadenelemente wie Außenputz, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. sind zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 75)

Feuerlöscher

Die Feuerlöscher dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 12.6.1991, BReg 2 Z 36/91; OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 27.4.2004, 20 W 183/02)

Feuerschutztüren

Die Feuerschutztüren oder solche Türen, die aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben installiert werden müssen, sind **Gemeinschaftseigentum**. Sie gelten als Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs.

(Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53)

Flachdach

Dächer gehören i. d. R. als konstruktive Gebäudeelemente zum **Gemeinschaftseigentum**. Das Flachdach jedenfalls dann, wenn dessen oberste Schicht eine Isolierungsfunktion besitzt.

(OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, OLGZ 1987 S. 23 (Flachdach); Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 51; Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Fliesen (Balkon)

Der Fliesenbelag bzw. die oberste begehbare Schicht auf einem Balkon kann Bestandteil des **Sondereigentums** sein.

(BayObLG, Beschluss v. 17.12.1993, 2Z BR 105/93, WE 1994 S. 314; Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976 = WM 1991 S. 412 = DWE 1991 S. 149 = WE 1992 S. 139; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Fliesen (Kellerraum)

Der Fliesenbelag oder die Plattierung in einem Kellerraum kann Bestandteil des **Sondereigentums** sein, sofern der Kellerraum dem Sondereigentum eines einzelnen Wohnungseigentümers zugeordnet ist.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.7.2001, 3 Wx 120/01, ZMR 2002 S. 70; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81 und 84)

Fliesen (Treppenhaus)

Die Fliesen in Treppenhäusern und sonstigen gemeinschaftlichen Räumen dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53 (Treppen); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Fliesen (Wohnung)

s. Fußbodenbelag

Früchte

Früchte als Erzeugnisse einer im Gemeinschaftseigentum stehenden Sache sind **Gemeinschaftseigentum**. Zu solchen Früchten zählen sowohl Sachfrüchte als auch Pacht- und Mietzinsen.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 16 Rn. 7 ff.)

Fundament

Als konstruktiver Gebäudeteil ist das Fundament des Gebäudes Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 46)

Fußbodenbelag

Der Bodenbelag innerhalb eines Wohn- oder Teileigentums, gleich ob fest mit dem Gemeinschaftseigentum verbunden oder nicht, ist Zubehör dieser Wohnung und deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.7.2001, 3 Wx 120/01, ZMR 2002 S. 70; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81 und 84)

Fußbodenheizung

Bei haustechnischen Installationen für Wasser, Energie etc. handelt es sich um geschlossene Anlagen, deren eigenmächtige Veränderung Auswirkungen auf die Gesamtanlage haben kann. Heizleitungen der Fußbodenheizung können in diesem Zusammenhang auch innerhalb des Sondereigentums Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums** sein.

(BayObLG, Beschluss v. 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87; KG Berlin, Beschluss v. 14.11.1988, 24 W 2933/88; weitergehend Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Garagentor

Ein Tor an einer gemeinschaftlich genutzten Garage ist als **Gemeinschaftseigentum** zu qualifizieren.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58 (Garage))

Garagentür

s. Garagentor

Garten/Gartenanlage

Die Außenanlage ist als Grund und Boden zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

Gartenbepflanzung

Die Bepflanzungen im Garten sind ebenfalls **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

Gartengeräte

Geräte, die der Pflege und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen und aus dem Gemeinschaftsvermögen angeschafft wurden, sind **Gemeinschaftseigentum**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 74 - Verwaltungsvermögen)

Gartenhaus

Ein Gartenhaus oder Geräteschuppen, in dem die gemeinschaftlichen Gartengeräte gelagert werden, ist als Raum für gemeinschaftliche Dienste in der Gartenanlage Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Die Errichtung eines Gartenhauses durch einen Sondernutzungsberechtigten ist unter Umständen zustimmungsbedürftig, verbleibt aber in jedem Fall im Eigentum des Errichtenden, sofern es über keine separate Gründung oder ein Fundament verfügt. In diesem Fall wären die wesentlichen Gebäudebestandteile zum **Gemeinschaftseigentum** zu zählen.

(zur Zustimmungsbedürftigkeit bei Errichtung: BayObLG, Beschluss v. 21.5.1999, 2Z BR 188/98; OLG Zweibrücken, Beschluss v. 23.12.1999, 3 W 198/99, NZM 2000 S. 293; allgemein zur gemeinschaftlichen Nutzung: Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

(vgl. Fertiggarage)

Gegensprechanlage (Haustüre)

Die Gegensprechanlage ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(AG Böblingen, Beschluss v. 4.7.1996, 11 GR 35/96 WEG, NJW-RR 1996 S. 1297 (Türöffner der Gemeinschaftssprechanlage); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53)

Gegensprechanlage (Wohnung)

Die in den Sondereigentumseinheiten befindlichen Sprechstellen einer gemeinschaftlich genutzten Gegensprechanlage werden als **Sondereigentum** qualifiziert.

(OLG Köln, Beschluss v. 26.8.2002, 16 Wx 126/02, ZMR 2003 S. 378)

Gehwege

s. Fahrwege

Geländer (Balkon)

Das Balkongeländer ist als konstruktiver Gebäudeteil und Gegenstand der äußeren Ansicht zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 25.9.1996, 2Z BR 79/96, WE 1997 S. 156; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Geländer (Treppenhaus)

Das Geländer in einem gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und gilt als **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53)

Geräteraum

Ein Raum, der zur Lagerung gemeinschaftlicher Gartengeräte o. Ä. dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Geschossdecken

Die tragenden Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 16.10.1997, 2Z BR 106/97, WE 1998 S. 355; OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997 S. 193; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 57). Dies gilt auch für die Geschossdecken einer Tiefgarage, wozu insbesondere auch die aus Brandschutzgründen erforderliche Betonüberdeckung über der Bewehrung rechnet (OLG München, Beschluss v. 13.8.2007, 34 Wx 75/07)

Gitterabdeckung (Badewanne, Duschtasse)

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(OLG Köln, Beschluss v. 12.5.1997, 16 Wx 67/97; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50 und 58)

Glas

Da es sich bei Fensterscheiben um Gemeinschaftseigentum handelt, sind grundsätzlich auch alle anderen nach außen weisende Glasflächen Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

Ausgenommen sind lediglich solche Glasflächen, die sich innerhalb des Sonder- oder Teileigentums befinden (Füllung einer Innentüre, Durchreiche, Spiegel etc.).

(BayObLG, Beschluss v. 14.8.2003, ZZ BR 112/03, ZMR 2003 S. 951; Beschluss v. 3.8.2000, ZZ BR 115/99, NZM 2001 S. 1081 = ZWE 2001 S. 71 (Sondereigentum an Innenfenstern); Beschluss v. 23.2.1995, ZZ BR 129/94, NJW-RR 1996 S. 140 = WE 1995 S. 382; OLG Bremen, Beschluss v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987 S. 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998 S. 515 = NZM 1998 S. 269 (Fenster); LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985 S. 490; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 18)

Grillplatz

Ein Grillplatz auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Grundstück

Das Grundstück ist immer Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

Hausflur

Der Hausflur dient der Benutzung aller Eigentümer und wird als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs zum **Gemeinschaftseigentum** gezählt.

(BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 220; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Hausmeistergarage

Als Raum für gemeinschaftliche Dienste gilt eine Hausmeistergarage als **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Hausmeisterkeller

s. Hausmeistergarage

Hausmeisterwohnung

s. Hausmeistergarage

Haustür

Die Eingangstür zum Haus dient der Benutzung aller Eigentümer und bildet als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs daher einen Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Haustüranlage

Die Haustüranlage inklusive Briefkasten- und Klingel/Gegensprechanlage dient der Benutzung aller Eigentümer und ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs als **Gemeinschaftseigentum** zu betrachten.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54 f.)

Hebeanlage

s. Fäkalienhebeanlage

Hebebühne

s. Doppelparker

Hecke

Eine Hecke sowie deren Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44, § 16 Rn. 7 ff.)

Heizkessel

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

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 60; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Heizkörper

Bei haustechnischen Installationen für Wasser, Energie etc. handelt es sich um geschlossene Anlagen, deren eigenmächtige Veränderung Auswirkungen auf die Gesamtanlage haben kann. Daher können in diesem Zusammenhang die Anschlussleitungen inklusive der Heizkörper auch innerhalb des Sondereigentums Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums** sein.

(BayObLG, Beschluss v. 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87; KG Berlin, Beschluss v. 14.11.1988, 24 W 2933/88; weitergehend Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Heizkörperventile

Heizkörperventile sind Bestandteile des gemeinschaftlichen Heizungssystems und damit **Gemeinschaftseigentum**.

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

Heizölvorrat

Der von der Eigentümergemeinschaft eingelagerte Heizöl- oder sonstige Brennstoffvorrat ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(OLG Stuttgart, Beschluss v. 17.1.1983, 8 W 451/82, OLGZ 1983 S. 172 = Justiz 1983 S. 122 (Kostenverteilung); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 16 Rn. 45)

Heizraum

Der Heizraum wird als Raum für gemeinschaftliche Dienste dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.

(BGH, Urteil v. 2.2.1979, V ZR 14/77, NJW 1979 S. 2391 (Heizungsanlage); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Heizung

s. Heizungsanlage

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage inklusive aller Installationen und sonstigen Gerätschaften ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.

(BGH, Urteil v. 2.2.1979, V ZR 14/77, NJW 1979 S. 2391; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 60)

Heizungsrohre

Bei haustechnischen Installationen für Wasser, Energie etc. handelt es sich um geschlossene Anlagen, deren eigenmächtige Veränderung Auswirkungen auf die Gesamtanlage haben kann. Daher können in diesem Zusammenhang die Anschlussleitungen inklusive der Heizkörper auch innerhalb des Sondereigentums Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums** sein.

(BayObLG, Beschluss v. 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87; KG Berlin, Beschluss v. 14.11.1988, 24 W 2933/88; weitergehend Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Innenanstrich (Balkon)

Der Innenanstrich des Balkons berührt weder die äußere Ansicht noch handelt es sich um einen wesentlichen Teil des Bauwerks. Der Innenanstrich des Balkons wird daher in der Regel Bestandteil des **Sondereigentums** sein.

(BayObLG, Beschluss v. 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87; KG Berlin, Beschluss v. 14.11.1988, 24 W 2933/88;

weitergehend Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Innenanstrich (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

(Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 47)

Innenputz (Balkonbrüstung)

Der Innenputz des Balkons berührt weder die äußere Ansicht noch handelt es sich um einen wesentlichen Teil des Bauwerks. Der Innenputz des Balkons wird daher in der Regel Bestandteil des **Sondereigentums** sein.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 18 und 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81 f.; Weitnauer, § 5 Rn. 9 ff.)

Innenputz (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 18 und 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81 f.; Weitnauer, § 5 Rn. 9 ff.)

Innentüren

Die Innentüren eines Sonder- oder Teileigentums gehören inklusive der Zargen und sonstigen Bauteile zum **Sondereigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 82; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Installation (Elektro)

Bei haustechnischen Installationen für Wasser, Energie etc. handelt es sich um geschlossene Anlagen, deren eigenmächtige Veränderung Auswirkungen auf die Gesamtanlage haben kann. Daher können die Anschlussleitungen auch innerhalb des Sondereigentums Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums** sein. Ansonsten sind sie ab der Abzweigung von der Hauptleitung dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

(Sondereigentum: BayObLG, Beschluss v. 26.9.2001, 2Z BR 79/01, ZMR 2002 S. 211; Beschluss v. 7.11.1991, BReg 2 Z 137/91, MDR 1992 S. 155; OLG Hamm, Beschluss v. 23.3.1993, 15 W 362/92, MDR 1993 S. 866; Gemeinschaftseigentum bei Beeinträchtigung: BayObLG, Beschluss v. 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87, WEZ 1988 S. 417; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; alle Leitungen)

Isolierschicht

Die Isolierschicht eines Gebäudes ist wie auch die Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 27.4.2000, 2Z BR 7/00, NZM 2000 S. 867; Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976 = WM 1994 S. 152 = NZM 1998 S. 408; Beschluss v. 30.4.1982, BReg 2 Z 67/81, Rpfleger 1982 S. 278; OLG Köln, Beschluss v. 21.9.2001, 16 Wx 153/01, ZMR 2002 S. 377 = NZM 2002 S. 125; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 75 und 81; Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Jalousie

s. Rollläden

Kabelanschluss (Übergabepunkt)

Bei haustechnischen Installationen für Wasser, Energie etc. handelt es sich um geschlossene Anlagen, deren eigenmächtige Veränderung Auswirkungen auf die Gesamtanlage haben kann. Daher können die Anschlussleitungen auch innerhalb des Sondereigentums Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums** sein. Ansonsten sind sie ab der Abzweigung von der Hauptleitung dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; alle Leitungen; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Antennenanlagen)

Kabelanschlussdose

Kabelanschluss- und Antennenanschlussdosen befinden sich in der Regel in sondereigentumsfähigen Räumen. Eine Veränderung dieser Anschlüsse beeinträchtigt das Gemeinschaftseigentum nicht, daher sind sie dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

(OLG Köln, Beschluss v. 31.5.1989, 16 Wx 25/89, DWE 1990 S. 108, 109)

Kamin (Wohnung)

Ein sich innerhalb einer Wohnung befindender "offener" Kamin ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; BayObLG, Beschluss v. 20.8.1998, 2Z BR 44/98, ZMR 1999 S. 50; Gemeinschaftseigentum bei durch mehrere Stockwerke führendem Kamin)

Kamine (Schornsteine)

Kamine dienen dem Abzug von Rauchgasen und der Be- und Entlüftung des Gebäudes und sind deshalb als Anlagen des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Kaminzüge

s. Kamine (Schornsteine)

Kanalisation

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und somit dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Kegelbahn

Eine Kegelbahn, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Kellerdecken

Kellerdecken sind konstruktive Gebäudeteile und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Sofern an einem Kellerraum Teileigentum begründet worden ist, so ist der Innenanstrich vom jeweiligen Teileigentümer zu tragen.

(OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997 S. 193 = WE 1997 S. 152 = DWE 1997 S. 37; KG, Beschluss v. 19.2.1993, 24 W 3563/92, NJW-RR 1993 S. 909; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 56 ff.)

Kellergang

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind in der Regel Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 16.3.1995, 2Z BR 12/95, NJW-RR 1996 S. 12 = WE 1996 S. 79; Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981 S. 27 = MDR 1981 S. 145; OLG Hamm, Beschluss v. 22.6.1992, 15 W 252/91, NJW-RR 1992 S. 1296 (Sondereigentum bei zusätzlichem Treppenabgang); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54)

Kellertüre

Kellertüren gelten analog zu Abschluss- und Wohnungsabschlussüren als **Gemeinschaftseigentum**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; allgemein zu Türen)

Kfz-Abstellplatz

Ein Fahrzeugabstellplatz (kein Tiefgarageneinstellplatz) ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies gilt ebenso für die Fahrbahnmarkierung, den Unterbau und den Beton/Asphalt. Es können jedoch

Sondernutzungsrechte und Kostentragungsvereinbarungen vereinbart werden.

(BayObLG, Beschluss v. 30.4.1987, BReg ZZ 30/87, ZMR 1987 S. 310; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 38; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Kinderschaukel

Eine Kinderschaukel auf einem gemeinschaftlichen Kinderspielplatz ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 25.6.1998, ZZ BR 10/98, ZMR 1998 S. 647; zur Beschlusskompetenz bei Abriss einer Kinderschaukel)

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 25.6.1998, ZZ BR 10/98, ZMR 1998 S. 647 (zur Beschlusskompetenz bei Abriss einer Kinderschaukel); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 44)

Klimaanlage (Haus)

Die Be- und Entlüftung des Gebäudes als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies gilt auch, wenn die Installationen durch Bereiche des Sondereigentums verlaufen.

(Hans. OLG Hamburg, Beschluss v. 14.3.2003, 2 Wx 2/00, ZMR 2003 S. 527; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Klimaanlage (Wohnung)

Eine Klimaanlage, die lediglich der Klimatisierung eines Wohnungs- oder Teileigentums dient, ist Zubehör der Wohnung und somit Bestandteil des **Sondereigentums**.

(OLG Köln, Beschluss v. 28.7.2003, 16 Wx 37/03; Installation einer Klimaanlage in Gaststätte; BayObLG, Beschluss v. 20.3.2001, ZZ BR 45/01, ZMR 2001 S. 818; Verbot der Aufstellung von Klimageräten in Sondereigentumseinheiten)

Klingelanlage

Die Klingelanlage ist wie der Briefkasten eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; einschränkend Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58; Sondereigentum bis zum Auslass in der Wohnung entsprechend der Gegensprechanlage)

Klingelschild

Als Bestandteil der äußeren Ansicht der Klingelanlage wird das Klingelschild dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60)

Klingeltaster (Treppenhaus)

Der Klingeltaster im Treppenhaus ist wegen der Zugehörigkeit zur Elektroinstallation und gemeinschaftlichen Klingelanlage Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Küchentüre

s. Innentüren

Laminat

s. Fußbodenbelag

Laternen

Laternen, die der Beleuchtung gemeinschaftlicher Wege und Plätze dienen, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Leitungen

Nach bislang h. M. sind Ver- und Entsorgungsleitungen ab ihrer Abzweigung von der Hauptleitung sondereigentumsfähig, da sie nur der Versorgung einer einzelnen Einheit mit Wasser, Heizleistung etc. dienen. In den meisten Gemeinschaftsordnungen wurden auch entsprechende Differenzierungen zwischen den Steigleitungen und den horizontal ab der Abzweigung in die Wohnungen verlaufenden Leitungen vereinbart.

(BayObLG, Beschluss v. 26.9.2001, 2Z BR 79/01, ZMR 2002 S. 211; Beschluss v. 7.11.1991, BReg. 2 Z 137/91, MDR 1992 S. 155; OLG Hamm, Beschluss v. 23.3.1993, 15 W 362/92, MDR 1993 S. 866)

Dies führt in vielen Fällen zu erheblichen Problemen, da im Grunde die jeweiligen Leitungen zu einem einheitlichen System gehören. Isolierte Eingriffe in ein solches System (Stichwort Heizkörper, Rohrleitungssanierung) hat mitunter weitreichende negative technische Konsequenzen.

In jüngster Zeit mehren sich jedoch die Stimmen, die die Auffassung vertreten, dass nämlich das gesamte Heizleitungssystem sowie die Wasserleitungen insgesamt im Gemeinschaftseigentum stehen sollten. Hierfür spricht, dass es sich um geschlossene Systeme handelt und die Bereitstellung der Lieferung mit Heizwärme bzw. Wasser sowie deren Verteilung an die einzelnen Einheiten durch die Gemeinschaft erfolgt.

(Schmidt, J-H., Münsteraner Verwaltertage 2005, NZM 2005 S. 410; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Lichtschacht

Lichtschächte, die der Beleuchtung gemeinschaftlicher Treppenhäuser oder sonstiger Gemeinschaftsräume dienen, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Ebenso verhält es sich mit Lichtschächten, die sich im Bereich von Sonder- oder Teileigentumseinheiten befinden, da diese in der Regel der Dacheindichtung zugehören.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Lichtschalter (Treppenhaus)

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Demnach sind auch die Bestandteile der nach der Verkehrssicherungspflicht notwendigen Beleuchtung **Gemeinschaftseigentum**.

(BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNotZ 1986 S. 79 = Rpfleger 1986 S. 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981 S. 27 = MDR 1981 S. 145; Bärmann/Pick/Merle 9. Auflage, § 5 Rn. 54; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Loggia

Analog zu den Balkonen sind Loggien bei vertikaler Begrenzung und vorhandener Raumqualität **sondereigentumsfähig**. Die einzelnen Bauteile sowie z. B. die Balkonaußenseite und die Balkontür gehören zum **Gemeinschaftseigentum**. Ebenso wie bei Balkonen kann der Fußbodenbelag Sondereigentum sein.

(BayObLG, Beschluss v. 1.10.1998, 2Z BR 144/98, ZMR 1999 S. 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 21.12.1998, 3 Wx 418/98, ZMR 1999 S. 350; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.4.1997, 20 W 90/97, ZMR 1997 S. 367; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27 (Bodenbelag) und 30; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81 (allgemein zu Balkonen); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Palandt/Bassenge, 64. Auflage, § 5 WEG Rn. 2a (Sondereigentumsfähigkeit einer Loggia); Weitnauer, § 5 Rn. 11)

Loggienraum

s. Loggia

Markise (fester Bestandteil des Gebäudes)

Eine fest mit dem Gebäude verbundene Markise, die ein wesentlicher Bestandteil der Gebäudehülle ist (Sonnenschutzsegel sowie sonstige fest bauseits installierte Sonnenschutzsysteme), gehört zum

Gemeinschaftseigentum.

(BayObLG, Beschluss v. 11.9.1985, BReg 2 Z 63/85, NJW-RR 1986 S. 178 (bauliche Veränderung durch Anbringung einer Markise); OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 14.5.1985, 20 W 370/84, OLGZ 1986 S. 42; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Markise (nachträglich angebracht)

Eine nachträglich angebrachte Markise, die kein wesentlicher Bestandteil der Gebäudehülle ist (sich leicht entfernen lässt), ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Mauer (tragend)

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Es darf nicht beseitigt oder verändert werden.

(BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146 S. 241 = NZM 2001 S. 196 = NJW 2001 S. 1212 = DNotZ 2002 S. 127 = ZWE 2001 S. 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995 S. 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Mauer (nichttragend)

Eine nichttragende Mauer im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums ist Bestandteil des **Sondereigentums**. Diese darf nach Belieben beseitigt oder verändert werden.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 49; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Messgeräte (Heizung und Wasser)

Hauseigentümer sind nach der Heizkostenverordnung verpflichtet, die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe des Verbrauchs auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Die hierzu erforderlichen Messgeräte sind demnach gemeinschaftlich anzuschaffen und zu betreiben. Diese von der Eigentümergemeinschaft angeschafften Messgeräte sind daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BGH, Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 21/03, NJW 2003 S. 3476 = ZMR 2003 S. 937 (Einbau dient ordnungsgemäßer Verwaltung); OLG Hamm, Beschluss v. 6.3.2001, 15 W 320/00, NJW-RR 2002 S. 156 = ZMR 2001 S. 839; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 109)

Mörtelbett (Balkon)

Das Mörtelbett unter dem Terrassen- oder Loggienbelag gehört als wesentlicher Bestandteil des Balkons zum **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27)

Müllabwurfanlage

Die Müllabwurfanlage ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53 und 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Müllabzug

Der Müllabzug ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53 und 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums Rn. 81)

Müllschlucker

s. Müllabwurfanlage

Namensschild

s. Klingelschild

Notbeleuchtung

Die Notbeleuchtung gilt als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und ist somit **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53 und 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Oberbodenbelag

s. Fliesen (Balkon)

Oberlichter

Oberlichter, egal ob im Bereich des Sonder-, Teil- oder Gemeinschaftseigentums, sind wesentlicher Bestandteil der Dacheindichtung und deshalb Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(KG Berlin, Beschluss v. 13.4.1992, 24 W 2935/91 (Genehmigungspflicht des Einbaus eines Oberlichts in einem Dachgeschosssondereigentum); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81 (allgemein zu Lichtschächten); Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Parkett

s. Fußbodenbelag

Plattenbelag (Balkon)

s. Fliesen (Balkon)

Plattenbelag (Terrasse)

Eine nicht abgegrenzte, plattierte oder geflieste Terrassenfläche ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(OLG Köln, Beschluss v. 21.4.1982, 2 Wx 13/82, Rpfleger 1982 S. 278 = MDR 1982 S. 775; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Weitnauer, § 5 Rn. 10 (Dachterrassen) und 21)

Rasen

Die Außenanlage als Grund und Boden sowie alle Pflanzen und Gewächse sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

Rasenfläche

s. Rasen

Rasenmäher

s. Gartengeräte

Rauchabzugsöffnung

Die Rauchabzugsöffnung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Rauchgaswarnanlage

Die Rauchgaswarnanlage ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, da sie eine gemeinschaftliche Einrichtung darstellt.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Rauchschtüren

s. Feuerschtüren

Regenwasserfallrohr

s. Dachentwässerung (Regenfallrohr)

Reklameeinrichtungen (Werbeshilder und Leuchtreklamen)

Durch einen Dritten angebrachte Reklameeinrichtungen werden in der Regel auch in dessen Eigentum stehen. Reparaturen und Schadenersatzforderungen wegen Mängeln, die durch die Reklameeinrichtung

verursacht worden sind, sind durch diesen zu regulieren.

Eine Ausnahme bilden an den Außenwänden angebrachte Werbeschilder, diese sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Die Einnahmen aus der Werbeanbringung sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 28 Rn. 18; § 99 Abs. 3 BGB; § 16 Abs. 1 WEG)

Rohrleitungen

s. Leitungen (Stichwort Rohrsanierung im Werk)

Rollläden

Außenjalousien und -rollläden sind feste Bestandteile der äußeren Fassade und somit **Gemeinschaftseigentum**.

(KG, Beschluss v. 17.7.1985, 24 W 1956/85, DWE 1985 S. 126; AG Berlin-Schöneberg, BlnGrdE 1988 S. 149 = DWE 1988 S. 34; a. A. LG Memmingen, Beschluss v. 29.12.1977, 4 T 1048/77, Rpfleger 1978 S. 101 (Rollladenmotor bzw. die Rollladenmechanik ist Sondereigentum); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 84)

Rücklage

Nach einer in der Literatur teilweise vertretenen Ansicht ist die Rücklage als Teil des Gemeinschaftsvermögens dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen.

(Pick in Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 1 Rn. 39)

Einer anderen Auffassung zufolge stellt das Gemeinschaftsvermögen ein Sondervermögen dergestalt dar, dass die Wohnungseigentümer an den einzelnen Gegenständen des Vermögens eine Bruchteilsgemeinschaft i. S. d. §§ 741 ff. BGB bilden.

(So auch BayObLG, Beschluss v. 25.7.1984, 2Z BR 108/83, DNotZ 1985 S. 416; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 113/94, BayObLGZ 1995 S. 103 ff.; OLG Hamm, Beschluss v. 22.10.1990, 15 W 331/90, WE 1991 S. 108, 109)

Um einer freien Verfügung der einzelnen Wohnungseigentümer über ihren Anteil und dem möglichen Begehren einer Aufhebung der Gemeinschaft nach § 749 BGB durch einen Bruchteilseigentümer zu begegnen, entwickelte ein Teil des Schrifttums das Prinzip der gesamthänderischen Bindung des Gemeinschaftsvermögens. Diese Bindung lässt ein subjektiv-dingliches Recht als wesentlichen Bestandteil des Wohnungseigentums i. S. d. § 96 BGB entstehen, sodass eine isolierte Verfügung vermieden werden kann.

(Merle in Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 21 Rn. 1; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 75 f.)

Rückstausicherung

Eine Rückstausicherung gehört als Bestandteil der gemeinschaftlichen Entwässerungsanlage zum **Gemeinschaftseigentum**.

(OLG Köln, Beschluss v. 19.12.1997, 16 Wx 293/97, WE 1998 S. 313; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 84)

Rundfunkempfangsanlage

Eine Rundfunkempfangsanlage (Antenne) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 63; AG Winsen, Urteil v. 22.3.2000, 22 C 1266/98, NZM 2000 S. 717)

Satellitenanlage

Eine Satellitenanlage (Satellitenkopfstation) für den Empfang aller Wohnungseigentümer dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und bildet daher einen Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Parabolantennen für den individuellen Gebrauch können Sondereigentum darstellen.

(BGH, Urteil v. 18.10.1974, V ZR 120/73, NJW 1975 S. 688 (allgemein Antennenanlage); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 63; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58 und 110 f.)

Sauna

Eine Sauna (Gemeinschaftssauna in einem Schwimmbad o. Ä.) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Scheiben

s. Fensterscheiben

Schloss (Briefkastenanlage)

Die Briefkastenanlage inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60 f.; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Schloss (Hauseingangstüre)

Die Hauseingangstüre inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58, Türen)

Schloss (Kellertüre Teileigentum)

Bei sämtlichen Abschlusstüren in einem Sonder- oder Teileigentum handelt es sich um **Gemeinschaftseigentum**. Daher ist auch das Schloss (Schließzylinder) an einer zum Teileigentum zählenden Kellertüre Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58, allgemein zu Türen; a. A. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, NZM 2002 S. 572 = ZWE 2002 S. 297 = ZMR 2002 S. 445, Sondereigentumsfähigkeit an Wohnungsabschlusstüren)

Schloss (sonstige Türen Gemeinschaftsräume)

Gemeinschaftsräume dienen dem gemeinsamen Gebrauch der Wohnungseigentümergeinschaft und sind daher inklusive ihrer Schließanlage als **Gemeinschaftseigentum** zu qualifizieren.

(BayObLG, Beschluss v. 6.6.1986, BReg 2 Z 53/85, ZMR 1986 S. 450 (Nutzung eines Gemeinschaftsraums); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 58 (Räume gemeinschaftlichen Gebrauchs); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58, allgemein zu Türen)

Schloss (Wohnungseingangstüre)

Bei sämtlichen Abschlusstüren in einem Sonder- oder Teileigentum handelt es sich um **Gemeinschaftseigentum**. Daher ist auch das Schloss (Schließzylinder) an einer zum Teileigentum zählenden Wohnungseingangstüre Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58 (allgemein zu Türen); a. A. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, NZM 2002 S. 572 = ZWE 2002 S. 297 = ZMR 2002 S. 445, Sondereigentumsfähigkeit an Wohnungsabschlusstüren)

Schwimmbad

Ein Schwimmbad (Gemeinschaftsschwimmbad) ist - sofern es der Nutzung aller Wohnungseigentümer zugänglich ist - eine Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher **Gemeinschaftseigentum**.

(LG Kempten, Beschluss v. 9.3.1998, 4 T 2565/97 (gemeinschaftlicher Gebrauch eines Schwimmbads); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 59; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 113)

Solaranlage

Eine gemeinschaftlich genutzte Solaranlage, die der Eigentümergeinschaft als zusätzliche Energiequelle dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33)

Spielplatz

Ein Spielplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 44)

Sportplätze

Ein Sportplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 44)

Sprechanlage (Wohnung)

Soweit keine anderen Vereinbarungen in der Teilungserklärung getroffen sind, gehören die in den jeweiligen Sondereigentumseinheiten gelegenen Sprechstellen einer gemeinschaftlichen Sprechanlage eines Hauses zum **Sondereigentum** des jeweiligen Wohnungseigentümers.

(OLG Köln, Beschluss v. 26.8.2002, 16 Wx 126/02, NZM 2002 S. 865)

Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn das Vorhandensein und Funktionieren jeder Sprechstelle zum Betrieb der im Gemeinschaftseigentum stehenden zentralen Klingel- und Sprechanlage unabdingbar, d. h. ihr Funktionieren Voraussetzung für das Funktionieren auch der zentralen Haussprechanlage wäre und diese deshalb als ein wesentlicher Bestandteil dieser Anlage anzusehen sei.

(Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 42 und 48)

Sprinkleranlage

Eine gemeinschaftlich genutzte Sprinkleranlage ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33)

Stromleitung

Mangels anderer Vereinbarung sind die Stromleitungen bis zu der Abzweigung in die einzelnen Wohnungen **Gemeinschaftseigentum**. In den einzelnen Wohnungen sind die Stromleitungen **Sondereigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 38; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58 m. w. N.)

Stützmauern

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Diese darf nicht beseitigt oder verändert werden.

(BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146 S. 241 = NZM 2001 S. 196 = NJW 2001 S. 1212 = DNotZ 2002 S. 127 = ZWE 2001 S. 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995 S. 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Tapete (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 47 (Innenanstrich); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50 und 58)

Tennisplatz

Ein Tennisplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 44)

Teppichboden

s. Fußbodenbelag

Terrasse (Erdgeschoss)

Eine nicht abgegrenzte, plattierte oder geflieste Terrassenfläche ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Erdgeschossterrassen können allerdings einem Wohnungseigentum nur zur Sondernutzung zugeordnet werden (sind also nicht sondereigentumsfähig).

(OLG Köln, Beschluss v. 21.4.1982, 2 Wx 13/82, Rpfleger 1982 S. 278 = MDR 1982 S. 775; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 51; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Weitnauer, § 5 Rn. 10 (Dachterrassen) und 21)

Thermostatventil

Thermostatventile sind Bestandteile des gemeinschaftlichen Heizungssystems und damit **Gemeinschaftseigentum**.

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

Tiefgarage (unter- und teiloberirdisch)

Eine unterirdische Tiefgarage ist als konstruktiver Teil des Gebäudes (Fundament/Untergeschoss) oder der Gartenflächen (Untergrund) **Gemeinschaftseigentum**. Dies gilt auch für eine teiloberirdische Tiefgarage. Sie sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks und/oder des Gebäudes.

(Bärmann/Pick, 16. Auflage, § 5 Rn. 10)

Toilette

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

Tragmauern

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Es darf nicht beseitigt oder verändert werden.

(BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146 S. 241 = NZM 2001 S. 196 = NJW 2001 S. 1212 = DNotZ 2002 S. 127 = ZWE 2001 S. 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995 S. 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Treppe (Wohnung)

Eine Treppenanlage, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befindet und ausschließlich durch den Sonder- oder Teileigentümer genutzt werden kann (Maisonettewohnung), ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 84)

Treppenfundament

Das Fundament des Gebäudes ist konstruktiver Gebäudeteil und daher Gemeinschaftseigentum. Aus diesem Grund zählt auch das Fundament einer gemeinschaftlichen Treppenanlage zum **Gemeinschaftseigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 46)

Treppenhaus

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 16.3.1995, 2Z BR 12/95, NJW-RR 1996 S. 12 = WE 1996 S. 79 (Kellerraum als Zugang); Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981 S. 27 = MDR 1981 S. 145; OLG Hamm, Beschluss v. 22.6.1992, 15 W 252/91, NJW-RR 1992 S. 1296 (Sondereigentum eines zusätzlichen Treppenabgangs durch Teilungserklärung); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

Trockenraum

Ein Trockenraum dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Trockner

Ein Trockner, der in einem gemeinschaftlichen Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 56, zu Waschmaschine)

Türdrücker

Türdrücker sind außer an Innentüren grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Türsprechanlage

s. Sprechanlage

Umfassungsmauern

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Es darf nicht beseitigt oder verändert werden.

(BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146 S. 241 = NZM 2001 S. 196 = NJW 2001 S. 1212 = DNotZ 2002 S. 127 = ZWE 2001 S. 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995 S. 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Untertischgerät

s. Toilette

Verwaltungsunterlagen

Verwaltungsunterlagen sind als Bestandteil des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens **Gemeinschaftseigentum**. Ausgenommen sind in diesem Fall handschriftliche Vermerke des Verwalters.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 1120)

Viererparker

s. Doppelparker

Wand (nichttragend)

Eine nichttragende Mauer im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums ist Bestandteil des **Sondereigentums**. Diese darf nach Belieben beseitigt oder verändert werden.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 49; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Wand (tragend)

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Diese darf nicht beseitigt oder verändert werden.

(BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146 S. 241 = NZM 2001 S. 196 = NJW 2001 S. 1212 = DNotZ 2002 S. 127 = ZWE 2001 S. 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995 S. 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

Wandschrank (Einbau)

Der Einbauschränk gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des **Sondereigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 9.5.1996, 2Z BR 18/96, WuM 1996 S. 491 (Sondereigentum laut

Teilungserklärung); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 82)

Wandverkleidung (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 47 (Innenanstrich); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50 und 58)

Wärmedämmung

Der Außenputz eines Gebäudes ist wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991 S. 976 = WM 1994 S. 152 = NZM 1998 S. 408; Beschluss v. 30.4.1982, BReg 2 Z 67/81, Rpfleger 1982 S. 278; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995 S. 127; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27 und 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 75 und 81 (Mauerwerk); Weitnauer, § 5 Rn. 19)

Warmwasseraufbereitung (Wohnung)

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

Warmwasseraufbereitung (zentral)

Die zentrale Warmwasseraufbereitung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33)

Waschbecken

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

Waschbecken (Waschkeller)

Ein Waschbecken in einem gemeinschaftlichen Waschkeller ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Waschküche

Eine Waschküche ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Schmid, BIGBW 1983 S. 161; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Waschmaschine

Eine Waschmaschine, die in einem gemeinschaftlich genutzten Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

Wasserhahn

Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

Wege

Die Fahr- und Gehwege dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 220; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54)

Werbung (Erträge)

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Werbeanbringung oder sonstige Forderungen sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 28 Rn. 18; § 99 Abs. 3 BGB; § 16 Abs. 1 WEG)

Zähler (Strom, Gas und Wasser)

Eine vom Versorgungsträger installierte Zähl- oder Messeinrichtung wird in der Regel im Eigentum Dritter, in diesem Fall im Eigentum des Versorgungsträgers stehen. Ebenfalls stehen die zulaufenden Leitungen bis zu diesem Zähl-, Mess- oder Übergabepunkt im Eigentum des Versorgungsträgers. Reparaturen und Wartungen an den zulaufenden Leitungen und den eigentlichen Zählern sind vom Versorgungsträger zu übernehmen.

Zaun

Ein Zaun ist - sofern er mit dem Grund und Boden fest verbunden wurde - wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit als **Gemeinschaftseigentum** zu betrachten.

(§ 94 Abs. 1 BGB)

Zinsen

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Werbeanbringung oder sonstige Forderungen sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 28 Rn. 18; § 16 Abs. 1 WEG)

Zinsertrag

s. Zinsen

Zugangstüre

Die Zugangstüre (Haustür) dient der Benutzung aller Eigentümer und ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

(Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

Zwischendecken (tragend)

Die tragenden Zwischen- und Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

(BayObLG, Beschluss v. 16.10.1997, 2Z BR 106/97, WE 1998 S. 355; OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997 S. 193; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 57)

Autor/in

- Immobilienwirt Dipl. DIA Michael Keuter, Kaarst