

# Cornelia Hopf - Immobilienseminar

## **Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei Sanierungen**

Prof. Dr. Florian Jacoby  
Erfurt, 21. März 2019

---

- Wenn ein Gebäudeteil im **gemeinschaftlichen Eigentum** steht, dann haben grundsätzlich die Wohnungseigentümer
  - in der Eigentümerversammlung über die Instandhaltung und Instandsetzung zu entscheiden (Verwaltung, § 21 WEG) und
  - die Kosten der Maßnahme nach Miteigentumsanteilen zu tragen (Kostentragung, § 16 Abs. 2 WEG).
- Abweichungen durch Vereinbarungen (Teilungserklärung) sind möglich, § 10 Abs. 3 WEG.
- Für allgemeine Beschlüsse fehlt es an einer gesetzlichen Beschlusskompetenz (§ 16 Abs. 4 WEG: „Einzelfall“).

- Wenn ein Gebäudeteil im **Sondereigentum** steht, dann hat der Sondereigentümer
  - zu entscheiden und
  - die Kosten (aus seiner eigenen Beauftragung) selbst zu tragen,
- Beschlüsse der Wohnungseigentümer – seien sie allgemein oder für den Einzelfall – sind mangels Beschlusskompetenz nichtig.

- Die Eigentümer beschließen, dass jeder seine Fenster „selbst macht“.
  - Nichtig, weil Leistungspflichten nicht beschlossen werden dürfen.
- Die Eigentümer beschließen, dass jeder die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung seiner Fenster selbst zahlt.
  - Nichtig, weil Kostenverteilung für Baumaßnahmen nicht beschlossen werden können.
- Die Eigentümer beschließen den Einbau einer Zentralheizung sowie Abbau und Entsorgung der alten Nachtspeicheröfen.
  - Teilnichtig, weil Nachtspeicheröfen im Sondereigentum stehen.

## I. Frage 1:

Was gehört wem? –

Die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum

## II. Frage 2:

Was zählen abweichende Vereinbarungen der Eigentümer? –

Der Vorrang der Teilungserklärung

# I. Was gehört wem?

- Bestandteile der zum **Sondereigentum** zählenden Räume sind grds. Sondereigentum (§ 5 Abs. 1 WEG).
- Ausnahmsweise sind die Bestandteile **Gemeinschaftseigentum**, wenn
  - Veränderung wäre Beeinträchtigung iSv § 14 (§ 5 Abs. 1 WEG),
  - Äußere Gestaltung des Gebäudes bestimmt (§ 5 Abs. 1 WEG),
  - Für Bestand oder Sicherheit erforderlich ist (§ 5 Abs. 2 WEG),
  - Dient zum gemeinschaftlichen Gebrauch (§ 5 Abs. 2 WEG),
  - Zu Gemeinschaftseigentum erklärt (§ 5 Abs. 3 WEG).

## BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12:

- Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.
- Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums (...), sondern jedenfalls **bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.**

BGH v. 16.3.2018 – V ZR 276/16, Rn. 6:

- Während der **Oberbodenbelag** im Sondereigentum steht (vgl. BGH v. 1.6.2012 - V ZR 195/11),
- ist jedenfalls die **Trittschalldämmung** gemeinschaftliches Eigentum (vgl. BGH v. 6.6.1991 - VII ZR 372/89, BGHZ 114, 383, 387).
- Auch der **Estrich**  
wird überwiegend als **Gemeinschaftseigentum** eingeordnet (vgl. OLG München, Rpfleger 1985, 437).  
Nach anderer Ansicht soll dies nur dann anzunehmen sein, wenn er der Dämmung und Isolierung dient [sonst also Sondereigentum].

## **BGH v. 27.2.2015 – V ZR 73/14 :**

Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109.

- **BGH v. 08.07.2011 – V ZR 176/10:** Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung sowie Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate können im Sondereigentum stehen.
- **BGH v. 21.10.2011 – V ZR 75/11:** Das an einer Doppelstockgarage gebildete Sondereigentum erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben wird.
- **BGH v. 25.10.2013 - V ZR 212/12:** Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.
- **BGH v. 22.11.2013 - V ZR 46/13:** Kellerausgangstür, Nebenausgangstür und Fenster stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum.

Was halten Sie von folgenden Aussagen:

1. Die Wasserleitung ist ab Abzweig Hauptstrang Sondereigentum, so dass der dadurch versorgte Sondereigentümer verantwortlich ist.

**Falsch!**

2. Der Eigentümer muss für den Ersatz seines zerschissenen Gurts des Rollladens selbst sorgen.

**Falsch!**

3. Sind die Balkone marode, sind für die Sanierung alle Eigentümer einschließlich derer, die keinen Balkon haben, verantwortlich.

**Richtig!**

1. Vereinbarungen zur Kostentragung
2. Vereinbarung über die Instandsetzungsverantwortlichkeit
3. Vereinbarungen über die Zuordnung zu Sondereigentum

- **Beispiel:** *In der Teilungserklärung heißt es u. a.:  
„Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), werden **auf dessen Kosten** instand gesetzt und instand gehalten.“*
- **Folge:** Über die Maßnahme hat die Eigentümerversammlung zu beschließen, die Kosten sind abweichend von § 16 Abs. 2 WEG den betroffenen Eigentümern aufzuerlegen.

## **BGH v. 4.5.2018 - V ZR 163/17:**

Eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia), auf dessen Kosten instandzuhalten und instandzusetzen sind, ist nächstliegend dahin auszulegen, dass sie auch einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen im Dach der Anlage erfasst und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder- als auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen betrifft (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12, NJW 2013, 681).

*In der Teilungserklärung heißt es u. a.: „Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind **von ihm** auf seine Kosten instand zusetzen und instand zu halten.“*

- BGH v. 22.11.2013 – V ZR 46/13: Die genannten Bestimmungen verpflichten den einzelnen Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Türen und Fenstern, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden;
- BGH v. 2.3.2012 – V ZR 174/11: Damit wird nicht nur die Kostenlast geregelt (zu einer derartigen Regelung vgl. Senat, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 2/10), sondern auch die Verwaltungsbefugnis im Hinblick auf diesen Teil des Gemeinschaftseigentums.

- **BGH v. 9.12.2016 – V ZR 124/16:**  
Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.
- **BGH v. 22.11.2013 - V ZR 46/13:**  
Nimmt die Teilungserklärung den Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und der Fenster von der Instandhaltungspflicht der einzelnen Eigentümer aus, führt es im Zweifel dazu, dass der Austausch der Fenster und der Abschlusstüren Gemeinschaftsaufgabe ist.

In einer Teilungserklärung heißt es:

- a) Außenfenster einer Sondereigentumseinheit zählen zum Sondereigentum.
- b) Versorgungsleitungen gehören ab dem Abzweig vom Hauptstrang, von wo ab sie nur noch der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dienen, zum Sondereigentum dieser Sondereigentumseinheit.

- Die gesetzliche Regelung in § 5 WEG ist abweichend:
  - **BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12** zu Versorgungsleitungen,
  - **BGH v. 22.11.2013 - V ZR 46/13**: zu Fenster.
- Das Gesetz ist zwingend, **BGH v. 26.10.2012 – V ZR 57/12**:  
§ 5 Abs. 3 WEG lässt nur umgekehrt die Zuweisung von Bestandteilen zum Gemeinschaftseigentum zu. Die gesetzliche Zuweisung von Bestandteilen zum Gemeinschaftseigentum durch § 5 WEG ist indes zwingend und kann nicht durch Vereinbarung verändert werden.
- Also sind diese Bauteile **Gemeinschaftseigentum**, so dass grds. die Verantwortung aller Eigentümer nach § 16, § 21 WEG greift.
- Teilweise wird befürwortet, diese Klausel *umzudeuten*, dass sie eine Übertragung der Instandsetzungsverantwortlichkeit enthält.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der  
Forschungsstelle für Immobilienrecht,

Universität Bielefeld  
Universitätsstr. 25, 33615 Bielefeld

[florian.jacoby@uni-bielefeld.de](mailto:florian.jacoby@uni-bielefeld.de)  
[www.jura.uni-bielefeld.de/fir/](http://www.jura.uni-bielefeld.de/fir/)

---