

# Gemeinschaftseigentum versus Sondereigentum

Rechtsanwalt Bernd Fritz

Nürtingen

# Gemeinschaftseigentum versus Sondereigentum

Überblick:

- Was ist Sondereigentum?
- Was ist Gemeinschaftseigentum?
- Wann trägt der Sondereigentümer Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum?
- Wann trägt die WEG Kosten der Instandsetzung des Sondereigentums?
- Wann trägt der Sondernutzungsberechtigte die Instandsetzungskosten des Gemeinschaftseigentum?

# Gemeinschaftseigentum versus Sondereigentum

Die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum erfolgt durch zwei Rechtsquellen:

- Das WEG ( Wohnungseigentumsgesetz )
- Die Teilungserklärung

# Gemeinschaftseigentum versus Sondereigentum

Die Systematik des WEG:

§ 1 Abs. 5 WEG

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Fazit: Es gibt zwingendes Gemeinschaftseigentum

# Gemeinschaftseigentum versus Sondereigentum

§ 5 Abs. 2 WEG

Teile des Gebäudes, die für dessen **Bestand** oder **Sicherheit** erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen **Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

# Gemeinschaftseigentum versus Sondereigentum

## § 3 Abs. 1 WEG

- Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs **das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen** in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird.

# Gemeinschaftseigentum versus Sondereigentum

§ 5 Abs. 3 WEG

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

zwingend

- Zwingendes Gemeinschaftseigentum ist, wenn es für den Bestand oder Sicherheit erforderlich ist, oder gemeinschaftlicher Gebrauch vorliegt.

disponibel

- Gemeinschaftseigentum, das nicht zwingendes Gemeinschaftseigentum ist, kann durch TE zu Sondereigentum erklärt werden

zwingend

- Zwingendes Sondereigentum, sind Räume nach § 3 WEG



# Einzelfälle

AG Würzburg Beschluss 12.04.2016, 30 C 820/15

Der Rollladengurt ist kein wesentlicher Bestandteil des Rollladens. Während Rollladenkasten und Panzer gemeinschaftliches Eigentum darstellen, sind Gurtscheibe und Gurtband sondereigentumsfähig.

# Einzelfälle

**Im Estrich verlegte Heizungsrohre sind zwingend  
Gemeinschaftseigentum.**

AG Würzburg, Urteil vom 20.1.2015, 30 C 444/14

# Einzelfälle

- **Wohnungseingangstüren stehen nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers, sondern sind zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer sind. Das gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung die Tür dem Sondereigentum zuordnet.**
- Wohnungseingangstüren stehen nicht im Sondereigentum
- BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12, ZMR 2014, 223

# Einzelfälle

- **Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.**
- Heizkörper als Sondereigentum qua Teilungserklärung  
BGH, Urteil vom 8.7.2011, V ZR 176/10, ZMR 2011, 971

# Einzelfälle

- **1. Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben.**
- **2. 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.**
- Versorgungsleitungen als zwingendes Gemeinschaftseigentum
- BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12, ZMR 2013, 454

# Einzelfälle

- **Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.**
- BGH, Urteil vom 8. 2. 2013, V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

# Kostenverlagerung auf den Sondereigentümer

Fall:

Die Fenster einer Wohnung sind defekt. Der betroffene Sondereigentümer beantragt in der ETV die Beschlussfassung, dass die Fenster auf Kosten der WEG ausgetauscht werden.

In der TE steht:

Zum Sondereigentum gehören auch die jeweiligen Fenster und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums.

# Kostenverlagerung auf den Sondereigentümer

BayOLG, Beschluss vom 23.05.2001 – 2 Z BR 99/00

Wird versucht eine den §§ 1,3,5 WEG widersprechende Regelung durch Vereinbarung herbeizuführen, dass zwingendes Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum erklärt wird, ist die entsprechende Vereinbarung aufgrund des zwingenden Charakters der gesetzlichen Bestimmungen nichtig.



# Kostenverlagerung auf den Sondereigentümer

Weiter:

Allerdings kann sich bei Würdigung weiterer Regelungen in der Gemeinschaftsordnung ergeben, dass im Wege der Auslegung der Wille zu ermitteln ist, dass lediglich die Kostentragungspflicht zu übertragen ist.

# Kostenverlagerung auf den Sondereigentümer

BGH 22.11.2013 – VZR 46/13

Durch Vereinbarung kann die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung und Kostentragung übertragen werden.

Die Regelung muss klar und eindeutig die Pflichten auf den Sondereigentümer auferlegen.

Wird z.B. der Farbanstrich der Außenseite ausgenommen, erlaubt dies nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen dem Sondereigentümer obliegen. Behält sich die Gemeinschaft den Außenanstrich vor, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung zur Sicherung einer einheitlichen Außenansicht.

# Kostenverlagerung auf Sondereigentum

- Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft.
- BGH, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11 - LG München I

# Kostenverlagerung auf Sondereigentum

- Dem Wohnungseigentümer, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, steht kein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zu. Das gilt auch dann, wenn die von dem Wohnungseigentümer durchgeführte Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 25. September 2015 - V ZR 246/14, BGHZ 207, 40 Rn. 12 f.).
- BGH, Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 254/17 - LG Hamburg
- AG Hamburg-Barmbek

# Kostenverlagerung auf Sondereigentum

- b) Auch wenn der Wohnungseigentümer eine Maßnahme zur Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums in der irrigen Annahme durchführt, er habe diese als Sondereigentümer auf eigene Kosten vorzunehmen (hier: Fenstererneuerung), besteht ein solcher Anspruch nicht.
- BGH, Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 254/17 - LG Hamburg
- AG Hamburg-Barmbek

# Kostenverlagerung auf Sondereigentum

Der Kernsatz zur Begründung dieser Entscheidung:

Vor allem bleibt den Wohnungseigentümern auch in den Fällen der Ermessensreduzierung auf null regelmäßig ein Gestaltungsspielraum. Es ist insbesondere ihre Sache zu entscheiden, ob sie die Maßnahme isoliert oder zusammen mit anderen Arbeiten durchführen und welche Handwerker sie beauftragen. Deshalb müssen die Wohnungseigentümer auch über eine zwingend gebotene und keinen Aufschub duldende Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme einen Beschluss fassen.

# Kostenverlagerung auf den Sondernutzungsberechtigten

- Eine in der Teilungserklärung getroffene Regelung, wonach Balkone, die zum ausschließlichen **Gebrauch** durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind, auf dessen Kosten instandzusetzen und instandzuhalten sind, ist nicht einschränkend dahin auszulegen, dass hiervon Kosten ausgenommen sind, die die im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkenteile betreffen.
- BGH, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12 - LG Koblenz

# Kostenverlagerung auf Sondernutzungsberechtigten

Fazit: Enthält die Teilungserklärung eine eindeutige Regelung, dass der Sondernutzungsberechtigte für die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zuständig ist, so ist der Sondernutzungsberechtigte für alle Instandhaltungsmaßnahmen verpflichtet, die Kosten zu tragen.



# Kostenverlagerung auf Sondernutzungsberechtigten

- 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).
- BGH, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17 - LG Saarbrücken

# Kostenverlagerung auf Sondereigentum

- BayOLG 19.03.1998. 2 ZBR 18/98

Bei notwendiger Neuverfließung im Anschluss an einer Terrassensanierung muss sich der Terrasseneigentümer grundsätzlich nicht an den Kosten der Neuverfließung unter dem Gesichtspunkt „Neu für alt“ beteiligen.

# Schadenersatz zwischen Sondereigentümern

Fall 1 :

Im Sondereigentum A ereignet sich ein Wasserschaden, der zu Schäden im darunterliegenden Sondereigentum B führt.

Fall 2:

Das Dach einer WEG ist undicht. Dadurch dringt Wasser in das darunterliegende Sondereigentum A ein, und verursacht Schäden im Sondereigentum.

# Schadenersatz zwischen Sondereigentümern

- Verneint hat der Senat eine analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB für das Verhältnis von Mietern bei Beeinträchtigungen, die von einer Mietwohnung innerhalb desselben (ungeteilten) Grundstückseigentums auf eine andere Mietwohnung einwirken (Urteil vom 12. Dezember 2003 V ZR 180/03, BGHZ 157, 188), für das Verhältnis von sondernutzungsberechtigten Bruchteilseigentümern (Senat, Versäumnisurteil vom 10. Februar 2012 V ZR 137/11, WM 2013, 231, 232) sowie für das Verhältnis von Wohnungseigentümern, wenn die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt wird
- (Urteil vom 21. Mai 2010 11 V ZR 10/10, BGHZ 185, 371, 375 ff.)

# Schadenersatz zwischen Sondereigentümern

- Ob § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog anzuwenden ist, wenn Sondereigentum durch Einwirkungen beeinträchtigt wird, die von einem anderen Sondereigentum ausgehen, wird nicht einheitlich beurteilt.

Der Senat entscheidet die Streitfrage nunmehr im Sinne der herrschenden Auffassung.

- Die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB liegen vor.

Vielmehr stehen sich die Sondereigentümer ebenso mit gegensätzlichen Interessen gegenüber wie Grundstückseigentümer in den idealtypischen - unmittelbar von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB erfassten - Fällen.

# Kostenverlagerung auf Sondereigentum

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit