

Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum – was gehört dazu und wie grenzen Sie richtig ab?

Dr. Andreas Ott

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Inhaltsübersicht Teil 1: SE/GE

1. Einführung

2. Abgrenzung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum
 - a) Gesetzliche Vorschriften
 - b) Räume
 - c) Gebäudebestandteile
 - d) Einzelfälle
 - e) Rechtsfolgen unwirksamer Begründung von Sondereigentum

3. Konsequenzen der Zuordnung

4. Abweichende Bestimmungen in der GemO zu Intandhaltung/Instandsetzung und Kostentragung

Wofür ist die Abgrenzung SE / GE bedeutsam?

- Nutzung
- Bauliche Maßnahmen
- Lasten- und Kostentragung
- Regelungskompetenzen
- Handlungspflichten (Wohnungseigentümer / Verwalter)
- Abrechnungswesen
- Haftung; Verkehrssicherungspflicht

§ 1. Begriffsbestimmungen

...

(5) Gemeinschaftliches Eigentum ... sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Abgrenzung SE/GE

Fall: „Seerose“

Bauträger Kreativ (B) verankert in einem See sog. schwimmende Häuser und beabsichtigt, Wohnungseigentum zu begründen.

Verwalter Zweifel (V), der als Erstverwalter bestellt werden soll, hält dies für nicht möglich. Hat V Recht?



§ 3. Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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.

OLG Schleswig, Beschl. v. 19.04.2016 – 2 Wx 12/16

Ob ein Bauwerk ein Gebäude im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes ist, welches eine Teilung durch den Grundstückseigentümer nach § 8 Abs. 1 WEG erlaubt, ist sachenrechtlich im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse an Grundstück und Anlage nach §§ 93 ff. BGB zu beurteilen. Ein Gebäude im Sinne des WEG kann auch eine Anlage aus „schwimmenden Häusern“ sein, wenn diese nach Maßgabe der §§ 93, 94 BGB fest mit dem Grund und Boden des Eigentümers verbunden ist.

§ 3. Vertragliche Einräumung von Sondereigentum

(1) Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer ... 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.

(2) Sondereigentum soll nur eingeräumt werden, wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind. Garagenstellplätze gelten als abgeschlossene Räume, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind.

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

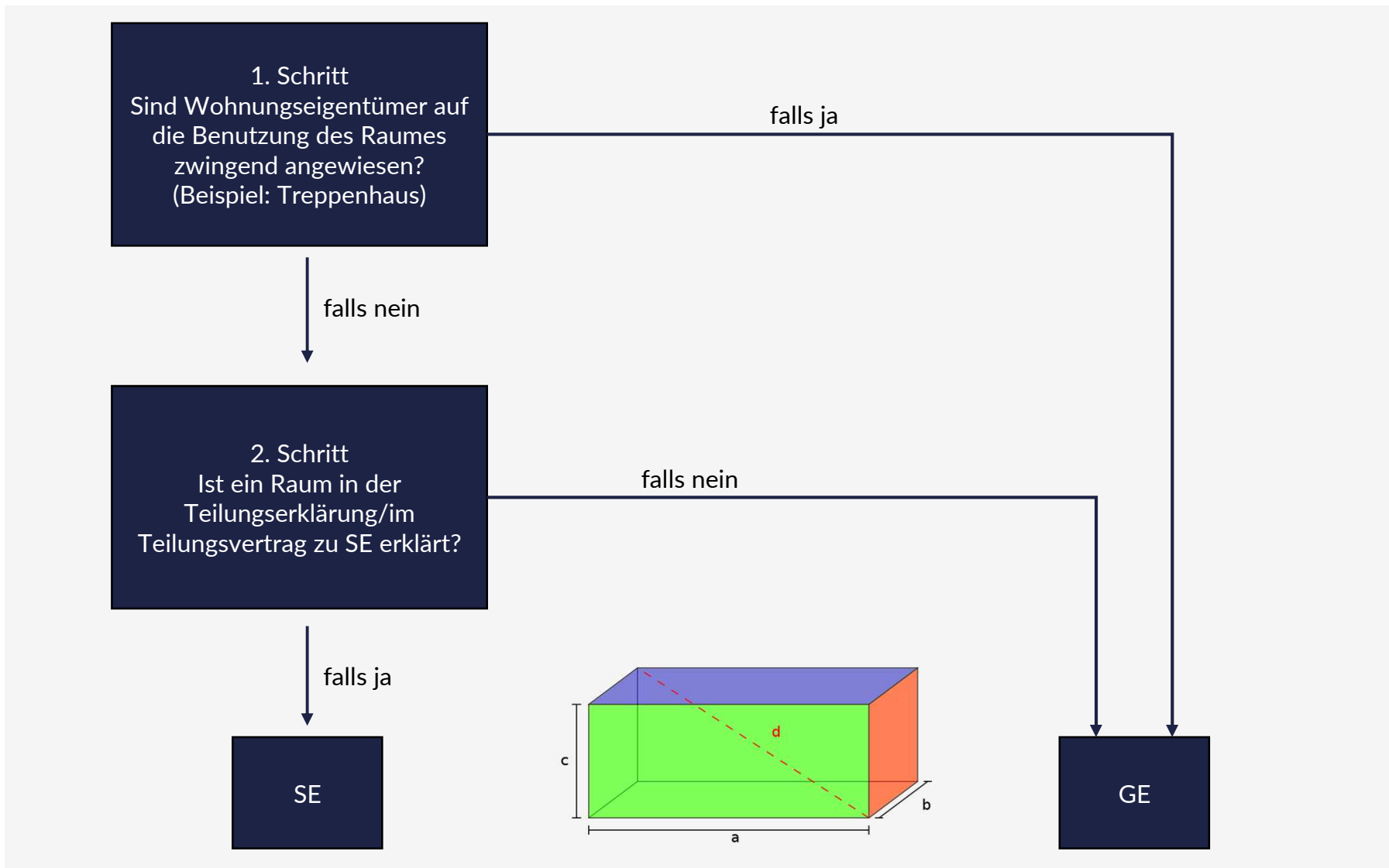
(2) Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

§ 5 Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums

[...]

(3) Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

Zuordnung von Räumen



Zuordnung von Bestandteilen des Gebäudes



Fall: „heizt du schon“

In der Teilungserklärung sind Heizkörper und Zuleitungen ab Abzweig vom Steigestrang zu Sondereigentum erklärt. Die Wohnungseigentümer beschließen :

„1. ... die Erneuerung der Heizzentrale, der Steigleitungen sowie aller notwendigen Verteilungsleitungen und Heizkörper ... durchzuführen.

2. Die Maßnahme wird durch Sonderumlage in Höhe von 496.000 Euro finanziert.“

A ist dagegen und erhebt Anfechtungsklage. Mit Erfolg?



BGH, Urt. v. 8.7.2011 – V ZR 176/10

1. Heizkörper und ... Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich anderweitiger ausdrücklicher Regelungen ... auch ... Thermostatventile ...
2. Ein Beschluss über die Instandsetzung der gesamten Heizungsanlage ist nichtig.
3. Bei der Gesamterneuerung der Zentralheizung muss den Wohnungseigentümern angemessene Zeit zur Umstellung der in ihrem Sondereigentum stehenden Heizkörper und Anschlussleitungen gegeben werden. Danach können sie von der erneuerten Heizungsanlage abgetrennt werden, wenn die alten Geräte mit der neuen Anlage nicht (mehr) kompatibel sind.

Fall: „Wasser marsch“

Das Sondereigentum im Dachgeschoss wird durch eine Wasserleitung versorgt, die von der Steigeleitung an zunächst in einer Dachabseite verläuft und erst dann in das Sondereigentum eintritt. In der Teilungserklärung heißt es:

„Gegenstand des Sondereigentums sind:

... e) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigeleitung an ...“

Die Dachgeschosseigentümerin ist der Meinung, die Wasserleitung in der Abseite sei Gemeinschaftseigentum.



BGH, Urt. v. 26.10.2012 – V ZR 57/12, ZWE 2013, 205

1. Wasserleitungen bilden ein der Bewirtschaftung und Versorgung des Gebäudes dienendes Leitungsnetz und damit eine Anlage im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG.
2. Zum Gemeinschaftseigentum gehören die Leitungen nicht nur bis zum Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.
3. Aus der Heizkörperentscheidung, in der auch die sich in den Wohnungen befindlichen Anschlussleitungen der Heizkörper als Teil des Sondereigentums angesehen worden sind, folgt nichts anderes.

Fall: „Tür zu“

In der Teilungserklärung ist bestimmt:

*„Zum Sondereigentum gehören ferner:
Die Türen ... innerhalb der Sondereigentumsräume,
auch die Türen zum Treppenhaus, unbeschadet dessen,
dass Veränderungen an der Außenseite derselben nur mit
Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung vorgenommen werden
dürfen.“*



BGH, Urt. v. 25.10.2013 – V ZR 212/12, ZWE 2014, 81

Wohnungseingangstüren stehen räumlich und funktional in einem Zusammenhang sowohl mit den Sonder- als auch dem Gemeinschaftseigentum. Erst durch ihre Einfügung wird die Abgeschlossenheit ... hergestellt. Gehören sie damit räumlich und funktional (auch) zu dem Gemeinschaftseigentum, steht die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum.

Fall: „rauchende Colts“

Nach Landesrecht ist die Installation von Rauchwarnmeldern vorgesehen. Die Wohnungseigentümer beschließen deren Anschaffung und die Finanzierung aus der Rücklage.

Wohnungseigentümer Püroman erhebt Nichtigkeitsfeststellungsklage. Mit Erfolg.



BGH, Urt. v. 8.2.2013 – V ZR 238/11, ZWE 2013, 358

1. Richtet sich die öffentlich-rechtliche Pflicht zum Einbau an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer, handelt es sich um eine gemeinschaftsbezogene Pflicht nach § 10 Abs. 6 Satz 3 1. Var. WEG. Ist Normadressat der einzelne Wohnungseigentümer und sind nicht alle Mitglieder der Gemeinschaft betroffen (z.B. Teileigentümer), liegt eine gekorene Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 Satz 3 2. Var. WEG vor. Es besteht Beschlusskompetenz.
2. Werden Rauchwarnmelder aufgrund eines Beschlusses angebracht, stehen diese nicht im Sondereigentum. Diese sind entweder wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit Gemeinschaftseigentum nach § 5 Abs. 2 WEG. Handelt es sich um Zubehör, stehen diese im Eigentum desjenigen, der die Installation veranlasst hat (WEG).

Abgrenzung SE/GE

§ 44 NBauO Wohnungen

(5) ¹ In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. ² ... ³ In Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2012 errichtet oder genehmigt sind, hat die Eigentümerin oder der Eigentümer die Räume und Flure bis zum 31. Dezember 2015 entsprechend ... auszustatten. ⁴ Für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder ... sind die Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, sonstige Nutzungsberechtigte oder andere Personen, die die tatsächliche Gewalt über die Wohnung ausüben, verantwortlich, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

(ähnlich § 48 Abs. 4 BremLBO)

Einzelfälle

- Abdichtung
- Abgasrohre
- Abluftanlage
- Anstrich
- Antennensteckdosen
- Aufzüge
- Balkone*
- Blitzschutzanlage
- Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Dielen etc.)
- Dächer
- Dachboden / Dachspitz
- Deckenverkleidungen
- Eingangshalle
- Estrich
- Fassade
- Fenster
- Gegensprechanlage
- Hausmeisterwohnung
- Kfz-Stellplätze
- Lichtkuppeln
- Pflanztröge / Blumentöpfe
- Schornsteine
- Sekuranten

Wer ist berechtigt oder verpflichtet?

- Bauliche Maßnahmen
- Kostentragung
- Nutzung
- Entscheidungskompetenzen

→ Merke: Unabhängig von der eigentumsrechtlichen Zuordnung stets Regelungen in der GemO beachten:

- Ist die Pflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung und Kostentragung übertragen?
- Ist die individuelle Befugnisse zur Vornahme baulicher Veränderungen eingeräumt?

Rechtsfolgen

Fall: „wirksam unwirksam“

In der Teilungserklärung ist bestimmt:

„Gegenstand des Sondereigentums sind ...

2.4 die Innen- und Außentüren, sowie sämtliche Fenster- und Wandverglasungen der im Sondereigentum stehenden Räume ...

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die zu seinem Sondereigentum gehörenden Teile des Gebäudes ... auf eigene Kosten Instand zu halten und Instand zu setzen ...“

Wohnungseigentümer Knauserig nimmt die Gemeinschaft auf Austausch seiner maroden Fenster in Anspruch.



OLG Karlsruhe, Beschl. v. 7.7.2010 – 11 Wx 115/08

1. Aus der Nichtigkeit der Zuweisung von Sondereigentum ergibt sich nicht zwingend die Geltung der gesetzlichen Regelung ...
2. Durch Umdeutung gem. § 140 BGB kann sich ergeben, dass für Fenster- und Türelemente im räumlichen Bereich des Sondereigentums die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf eigene Kosten bei den jeweiligen Wohnungseigentümern liegt.

Beachte: Das Problem ist nicht abschließend geklärt, insbesondere ob wegen des Inhalts der Eintragungsbewilligung überhaupt eine Umdeutung (ggfs. auch SNR) in Betracht kommt.

Fall:

In § 7 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung heißt es:

„Jeder Gemeinschafter hat die Gebäudeteile, Anlagen oder Teile von diesen, die sich in seinem Sondereigentum oder als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen, insbesondere Türen, Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung, ausgenommen den Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und Fenster.



BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 46/13, ZMR 2014, 899

- Durch Vereinbarung kann Pflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung und Kostentragung übertragen werden.
- Die Regelung muss (zumindest im Wege der Auslegung) klar und eindeutig die Pflichten dem Sondereigentümer auferlegen.
- Dass vorliegend der Farbanstrich ausgenommen ist, erlaubt 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

Fall:

In der GemO heißt es:

„Gebäudeteile, die ... gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, ...), sind von ihm auf seine Kosten instand zu setzen und instand zu halten“

Die Balkonabdichtung ist defekt. Die WEer beschließen eine Sanierung auf Kosten der Gemeinschaft, da die Abdichtung zum Gemeinschaftseigentum gehöre.

Oberstudienrat Schlau ficht an. Mit Erfolg?



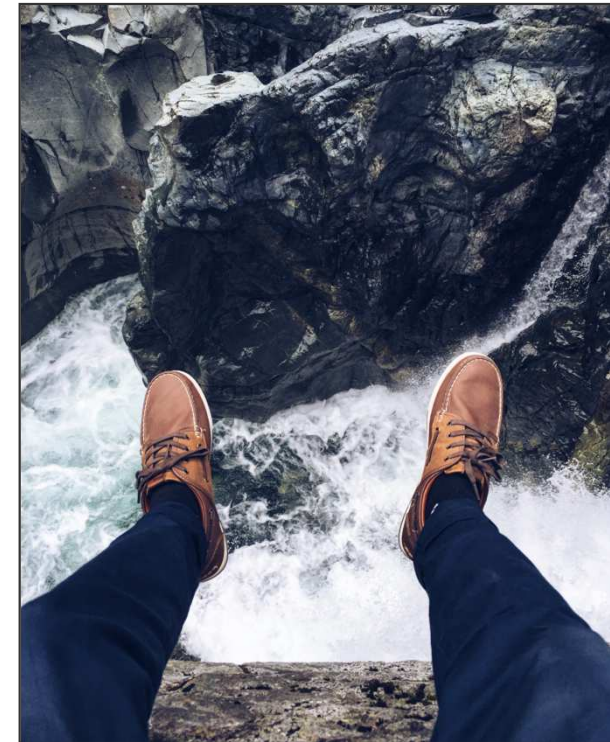
BGH, Urt. v. 16.1.2012 – V ZR 9/12, ZWE 2013, 29

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 Balkonteile betreffen.

Das Beste kommt ... zum **Schluss**

... die *Verwalterhaftung*

- Fehlerhafte Abgrenzung SE/GE
- Übersehen oder Fehlinterpretation von Klauseln über Instandhaltung, Instandsetzung und Kostentragung



Ott & Baer PartG mbB | Rechtsanwälte und Notare

Phone: +49 (0) 30 120 8228-0

Fax: +49 (0) 30 120 8228-20

Email: info@ott-baer.de