

## Sonder- und Gemeinschaftseigentum von A-Z

### **Einleitung**

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.

### **Gesetzliche Regelungen**

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.

### **Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung**

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, 148; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, ZMR 1998, 304; LG Wuppertal, Beschluss v. 14.7.1995, 6 T 313/95, WE 1997, 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).

### **Schäden im Sondereigentum als Folge schadhafte Gemeinschaftseigentums**

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.

### **Abgrenzung von Sonder – und Gemeinschaftseigentum**

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. Die Inhalte orientieren sich im Wesentlichen an der herrschenden Literatur- und Rechtsprechung. Die Auflistung ist weder vollständig noch kann daraus irgendein Anspruch abgeleitet werden.

### ***ABC Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum***

#### **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, 976; OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193; Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995, 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, 193/LS = BauR 2000, 936/LS; Sondereigentum nach Vereinbarung: OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, NZM 2002, 571 = ZWE 2002, 279 = ZMR 2002, 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 (Strangabsperzung)**

Ein Absperrventil, das der Strangabsperzung 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 ZZ 162/91, WuM 1992, 207; OLG Hamm, Beschluss v. 11.10.1993, 15 W 79/93, DWE 1994, 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, ZZ BR 12/95, NJW-RR 1996, 12 = WE 1996, 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, 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, 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, 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 Waschaum 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, 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, 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)

### **Außenrolläden**

Außenjalousien und -rolläden 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, 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, 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, ZZ BR 115/99, ZMR 2000, 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, ZZ BR 144/98, ZMR 1999, 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 21.12.1998, 3 Wx 418/98, ZMR 1999, 350; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.4.1997, 20 W 90/97, ZMR 1997, 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)

### **Balkonbelag (Fliesen, Platten etc.)**

Bei Balkonen kann allenfalls die oberste begehbare Schicht des Aufbaus zu Sondereigentum erklärt werden. Darunterliegende Schichten (z. B. Feuchtigkeitisolierung, Wärmedämmung) sind zwingend Gemeinschaftseigentum. (BayObLG, Beschluss v. 17.12.1993, ZZ BR 105/93, WE 1994, 314; Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991, 976; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.2.1983, 20 W 68/83, DWE 1983, 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, 156; Beschluss v. 30.3.1990, BReg 2 Z 31/90, NJW 1990, 784; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.2.1984, 20 W 640/83, OLGZ 1984, 148; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 36; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81; Weitnauer, § 5 Rn. 11)

### **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, 316; OLG Zweibrücken, Beschluss v. 21.9.1999, 3 W 141/99, ZWE 2000, 93 = NZM 2000, 294 = MDR 2000, 696 = FGPrax 1999, 220; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27)

### **Balkonentwässerung**

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, 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, 316; OLG Düsseldorf, Urteil v. 9.8.1991, 22 U 20/91, ZMR 12/91, 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, 91)

### **Balkonplatte**

Eine Balkonplatte (Bodenplatte) ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**. (BayObLG, Beschluss v. 25.9.1996, 2Z BR 79/96, ZMR 1997, 37; Beschluss v. 20.6.1974, BReg 2 Z 22/74, Rpfleger 1974, 316; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.2.1983, 20 W 68/83, WE 1983, 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, 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, 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, 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, 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, 2Z BR 125/94, WuM 1995, 495; Bärman/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, 330; Bärman/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**. (Bärman/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, 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, 539; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 5.11.2003, I - 3 Wx 235/03, ZMR 2004, 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, 539; OLG Düsseldorf v. 5.11.2003, I-3 Wx 235/03, ZMR 2004, 280; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, OLGZ 1987, 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, 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, 539; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 5.11.2003, I - 3 Wx 235/03, ZMR 2004, 280; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, OLGZ 1987, 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, 2Z BR 105/93, WuM 1994, 152; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995, 127; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27 und 30; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **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, 30; OLG Frankfurt, Beschluss v. 9.7.1986, 20 W 357/85, DWE 1987, 62; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995, 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; Bärman/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, 193; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 18 und 27)

### **Doppelparker (Doppelstockgaragen)**

Nach bisher wohl überwiegender Meinung kann an Doppelparkern (Gleiches gilt analog für Vierfachbühnen) 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, 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, ZfR 2000, 132 = ZMR 2001, 241 = ZWE 2000, 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996, 140 = WE 1995, 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987, 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998, 515 = NZM 1998, 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992, 174 = WE 1992, 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985, 490; Bärman/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**. (Bärman/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, 571 = ZWE 2002, 279 = ZMR 2002, 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)

### **Einbauschränk**

Der Einbauschränk gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des **Sondereigentums**. (BayObLG, Beschluss v. 9.5.1996, ZZ BR 18/96, WuM 1996, 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, ZZ BR 12/95, NJW-RR 1996, 12 = WE 1996, 79 (Kellerraum als Zugang); Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986, 78 = Rpfleger 1986, 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981, 27 = MDR 1981, 145; OLG Hamm, Beschluss v. 22.6.1992, 15 W 252/91, NJW-RR 1992, 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, 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, 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, 167; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.6.1979, 3 W 134/79, DWE 1979, 128 (bzgl. Bodenplatten und Isolierung der Balkone); OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193 = WE 1997, 152 = DWE 1997, 37; OLG München, Urteil v. 12.3.1985, 9 U 4773/84, Rpfleger 1985, 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, 128; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995, 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, 979 = ZMR 1998, 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, 651 (Fahrradunterstand); OLG Köln, Beschluss v. 13.5.1996, 16 Wx 69/96, ZMR 1997, 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, 455 = ZMR 1982, 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, 78 = Rpfleger 1986, 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, 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, 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, 132 = ZMR 2001, 241 = ZWE 2000, 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996, 140 = WE 1995, 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987, 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998, 515 = NZM 1998, 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992, 174 = WE 1992, 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985, 490; Bärmann/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, 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**. (Bärmann/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, OLG Düsseldorf 2005, 3 (Fenstergitter als bauliche Veränderung der Hausfassade); OLG Köln, Beschluss v. 17.3.2004, 16 Wx 48/04, NZM 2004, 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, 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, 101 (Rollläden))

### **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, 132 = ZMR 2001, 241 = ZWE 2000, 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996, 140 = WE 1995, 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987, 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998, 515 = NZM 1998, 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992, 174 = WE 1992, 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985, 490; Bärmann/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, 132 = ZMR 2001, 241 = ZWE 2000, 177; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996, 140 = WE 1995, 382; OLG Bremen, Urteil v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987, 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97, NJW-RR 1998, 515 = NZM 1998, 269; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91, OLGZ 1992, 174 = WE 1992, 82; LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985, 490; Bärmann/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, 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, 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, 976; Bärmann/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. (Bärmann/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, 23 (Flachdach); Bärmann/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, 314; Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991, 976 = WM 1991, 412 = DWE 1991, 149 = WE 1992, 139; Bärmann/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, 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, 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, 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, 1297 (Türöffner der Gemeinschaftsprechanlage); 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, 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, 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, 355; OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 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, 2Z BR 112/03, ZMR 2003, 951; Beschluss v. 3.8.2000, 2Z BR 115/99, NZM 2001, 1081 = ZWE 2001, 71 (Sondereigentum an Innenfenstern); Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 129/94, NJW-RR 1996, 140 = WE 1995, 382; OLG Bremen, Beschluss v. 3.3.1987, 1 U 82/86, DWE 1987, 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97,



NJW-RR 1998, 515 = NZM 1998, 269 (Fenster); LG Lübeck, Beschluss v. 1.7.1985, 7 T 365/85, Rpfleger 1985, 490; Bärman/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**. (Bärman/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**. (Bärman/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, 78 = Rpfleger 1986, 220; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

### **Hausmeistergarage**

Als Raum für gemeinschaftliche Dienste gilt eine Hausmeistergarage als **Gemeinschaftseigentum**. (Bärman/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**. (Bärman/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. (Bärman/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**. (Bärman/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, 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, 172 = Justiz 1983, 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, 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, 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, 211; Beschluss v. 7.11.1991, BReg 2 Z 137/91, MDR 1992, 155; OLG Hamm, Beschluss v. 23.3.1993, 15 W 362/92, MDR 1993, 866; Gemeinschaftseigentum bei Beeinträchtigung: BayObLG, Beschluss v. 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87, WEZ 1988, 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, 867; Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991, 976 = WM 1994, 152 = NZM 1998, 408; Beschluss v. 30.4.1982, BReg 2 Z 67/81, Rpfleger 1982, 278; OLG Köln, Beschluss v. 21.9.2001, 16 Wx 153/01, ZMR 2002, 377 = NZM 2002, 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)