

# Gemeinschaftseigentum / Sondereigentum

## Überblick

Die Frage was zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört ist nie generell zu beantworten. Hierzu bedarf es stets der Hinzuziehung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der jeweiligen Eigentümergemeinschaft. Denn auch die gesetzliche Definition hilft bei der Bewertung des Einzelfalls nicht immer weiter. Dort heißt es: Das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum 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.

## 1 Streit um Kostentragung

Meistens und dies wird oft übersehen, geht es vordringlich aber gar nicht um die eigentliche Begriffsbestimmung, d. h. was gehört zum Gemeinschafts- bzw. zum **Sondereigentum**. Letztlich ist immer von besonderem Interesse, wer für bestimmte Teile/Bereiche des Gebäudes welche Kosten zu tragen hat. Um diese oft mit Streit befangene Frage zu klären, muss die jeweilige **Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung** genau betrachtet werden. Dort findet sich zunächst meist am Anfang unter der Bezeichnung "Begriffsbestimmung" eine mehr oder weniger umfangreiche Aufzählung der dem Gemeinschafts- bzw. dem Sondereigentum zugeordneten Gebäudeteile. So findet man häufig folgende typische Zuordnungen:

## 2 Gegenstand des Sondereigentums

- Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume
- Nichttragende Zwischenwände
- Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit putztragende Wände nicht zum Sondereigentum gehören
- Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume
- Alle innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände
- Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an
- Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung für Zähler
- Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung
- Vor- und Rücklaufleitungen und Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an

## 3 Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht gemäß vorstehender Regelung zum Sondereigentum erklärt sind. Zu gemeinschaftlichem Eigentum gehören insbesondere diejenigen Teile und Anlagen des Gebäudes, die für deren Bestand und Sicherheit erforderlich sind, also die Grund- und

Umfassungsmauern sowie die tragenden Zwischenwände und das Dach, und alle Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen.

### **Achtung**

#### **Keine automatische Kostenfreistellung**

Dies bedeutet aber nicht zwingend, dass der Sondereigentümer für alle nicht ausschließlich dem Sondereigentum zugeordneten Gebäudeteile von der alleinigen Kostentragung befreit ist. Es ist immer noch ein weit verbreiteter Irrglaube, dass allein durch die Zuordnung eines Gebäudebestandteils zum gemeinschaftlichen Eigentum automatisch die Gesamtgemeinschaft für etwaig entstehende Kosten aufzukommen hat.

#### **4 Exkurs: Folgeschaden im Sondereigentum (Wohnung) durch undichtes Dach (Gemeinschaftseigentum)**

Die meisten Wohnungseigentümer gehen wie selbstverständlich davon aus, dass ein in ihrer Wohnung durch ein undichtes Dach hervorgerufener Feuchtigkeitsschaden automatisch zulasten der "gemeinschaftlichen Kasse" instand gesetzt werden muss. Sofern es sich hierbei nicht um einen Sturmschaden handelt, der dann über die bestehende Gebäudeversicherung abgewickelt werden kann, hat der einzelne Sondereigentümer den in seiner Wohnung entstandenen Schaden auf eigene Kosten zu beseitigen.

### **Achtung**

#### **Kein Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers**

Die Tatsache, dass es sich bei dem den Schaden verursachenden Dach um gemeinschaftliches Eigentum handelt, begründet an sich keinen entsprechenden Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers.

Dem Sondereigentümer steht 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 so genannten Zufallsschaden, so trifft die Gemeinschaft hierfür keine Schuld, und eine Verpflichtung zur Tragung der Renovierungskosten ist nicht gegeben. Der betroffene Eigentümer hat somit die in seiner Wohnung entstandenen Durchfeuchtungsschäden auf eigene Kosten zu beseitigen.

Dies Beispiel zeigt u. a., dass es nicht allein auf die Zuordnung bestimmter Gebäudeteile ankommt, sondern darüber hinaus noch andere Bewertungskriterien zur Entscheidung der Kostenverteilung heranzuziehen sind.

#### **5 Kostentragungsregeln**

Um abschließend beurteilen zu können, wer für diverse Einrichtungen finanziell aufzukommen hat, müssen immer die in der **Teilungserklärung** / **Gemeinschaftsordnung** vorgenommenen Kostentragungsregeln beachtet werden.

## Hinweis

### Übertragung auf den Sondereigentümer

Hier kann es nämlich sein, dass für begrifflich eigentlich dem Gemeinschaftseigentum zugeordnete Gebäudebestandteile die Kostentragung auf den jeweiligen Sondereigentümer übertragen wurde.

#### Praxis-Beispiel

### Formulierung in der 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.

Demnach hätte in dem hier vorliegenden Fall der Sondereigentümer die Kosten für die Schadensbehebung an den begrifflich dem Gemeinschaftseigentum zugeordneten Fenstern zu tragen.

## 6 Nichtige Zuordnung von Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum

Auch kann es vorkommen, dass eigentlich zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugehörige Gebäudebestandteile irrtümlich und damit allerdings nichtig zu **Sondereigentum** erklärt wurden, ohne dass eine weitergehende Erklärung in der **Gemeinschaftsordnung** zu finden ist.

## Hinweis

### Umdeutung in Kostentragungsregel

Für diesen Fall, wo beispielsweise die Fenster nur dem Sondereigentum zugeordnet wurden, kann dies aber in eine Kostentragungsregel zulasten des jeweiligen Sondereigentümers umgedeutet werden. Eine solche Umdeutung ist jedoch rechtlich umstritten und keinesfalls zu verallgemeinern. Auch wird dies nicht von allen Obergerichten vertreten, zumal hier zum Gelangen eines Ergebnisses eine eingehende sowie allumfassende Prüfung der gesamten Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu erfolgen hat.

Es ist daher für die Frage, wer trägt für was welche Kosten, von entscheidender Bedeutung, die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung genau zu lesen. Dabei sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Blick auf die begriffliche Zuordnung einzelner Gebäudeteile keinesfalls ausreicht. Stets ist immer die gesamte Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung auf darin enthaltene Kostentragungsvereinbarungen zu prüfen.

## **Achtung**

### **Zitterbeschluss**

Der guten Ordnung halber sei abschließend noch darauf hingewiesen, dass etwaige von den Grundsätzen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung abweichende im Wege der Beschlussfassung (**Zitterbeschluss**) getroffene dauerhafte Regelungen selbstverständlich nichtig sind.