

Anschlussleitungen

Überblick

Hierzu zählen die Leitungen, welche die Wohnungen und Teileigentumseinheiten mit Gas, Wasser, Strom und Heizwärme versorgen. Es gibt in der Regel eine Hauptleitung, welche der Versorgung aller Wohnungen dient. Sie erreicht die einzelnen Einheiten aber nicht unmittelbar. Von ihr zweigen vielmehr meistens Leitungsrohre ab, welche zu den einzelnen Wohnungen führen. Manchmal versorgt eine solche Zweigleitung auch mehrere Einheiten.

1 Welche Leitungen gehören zum Gemeinschaftseigentum?

Die Hauptanschlussleitungen, welche der Versorgung aller Wohnungen im Hause dienen, gehören zum **Gemeinschaftseigentum**. Unerheblich in diesem Zusammenhang ist, ob sie durch Sondereigentum verlaufen (BayObLG, Beschluss v. 12.11.1992, 2Z BR 96/92, WE 1994 S. 21; KG Berlin, 8.9.1993, 24 W 57/53, WuM 1994 S. 38, 1989 S. 89).

2 Welche Leitungen gehören zum Sondereigentum?

Leitungen, welche von dem Hauptstrang abzweigen und nur der Versorgung einer einzelnen Wohnung dienen, gehören ab dem Punkt der Abzweigung zum **Sondereigentum** (BayObLG, 809.1988, 2Z BR 55/87, WE 1989 S. 147).

Hinweis

Regelung durch die Gemeinschaftsordnung möglich

Die **Gemeinschaftsordnung** kann bestimmen, dass auch diese Teile der Leitungen zum Gemeinschaftseigentum gehören (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 25.5.1998, 3 Wx 29/98, NZM 1998 S. 864).

3 Grenzfälle

Verlaufen sie ab der Abzweigung durch eine andere Einheit, so besteht nach Auffassung des KG Gemeinschaftseigentum bis zu dem Punkt, an dem die Leitung in die Wohnung, welche sie versorgt, eintritt (KG Berlin, 14.11.1988, 24 W 2933/88, WE 1989 S. 97). Nach Auffassung des BayObLG besteht auch in diesem Fall Sondereigentum ab der Abzweigung vom Hauptstrang (BayObLG WE 1989 S. 147).

Versorgt eine Leitung ab der Abzweigung zwei Einheiten, so haben die betreffenden Eigentümer hieran nach Auffassung des OLG Zweibrücken Mitsondereigentum (OLG Zweibrücken, Beschluss v. 7.11.1986, 3 W 152/86, ZMR 1987 S. 102, Bärman-Pick, § 5, Rz. 66; a.A. Staudinger-Rapp, § 5, Rz. 31 mit weiteren Nachweisen).