

Führung / Kommunikation

Urteile – Eingang, Treppenhaus, Aufzug, Funktionsräume: Mein, dein, unser... Die feine Unterscheidung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum

Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern teilt sich im Gegensatz zu Besitzern von Einfamilienhäusern etliche Bestandteile der Immobilie. Eingang und Treppenhaus, Aufzug und Funktionsräume im Keller – all das und noch einiges mehr zählt in der Regel zum sogenannten Gemeinschaftseigentum. Der Rest ist Miteigentum bzw. Sondereigentum und damit der Bereich, der sich in der Verantwortung der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft befindet. Manchmal ist der Unterschied gar nicht so leicht zu bestimmen bzw. es stellt sich die Frage, wie weit der einzelne innerhalb des Gemeinschaftseigentums agieren darf. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seinen Extradienst einige Gerichtsurteile ausgewählt, in denen es um solche Fälle geht.



Wie ist das bei Wasserleitungen?

Bei den Wasserleitungen einer Wohnanlage besteht in der Regel kein Zweifel daran, dass sie dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das hat mit der überragenden Bedeutung der Wasserversorgung zu tun. Doch was geschieht eigentlich dann, wenn in der Teilungserklärung das genaue Gegenteil steht – das heißt, wenn die Leitung dem Sondereigentum zugeschrieben wird? Der **Bundesgerichtshof (AktENZEICHEN V ZR 57/12)** entschied, dass dies unerheblich sei.

.... bei einem Dach

Auch das Dach eines Gebäudes gehört grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum. Bis hinauf vor das **Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichnung 1 BvR 1925/13)** wurde darum gestritten, ob dies auch für einzelne Garagen gilt, die dem Sondereigentum zugeordnet sind. Die Karlsruher Richter gingen bei den Garagen von tragenden Gebäudebestandteilen aus, die deswegen als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums zu betrachten seien.

Loch im Fensterrahmen?

Wenn ein Eigentümer aus seinem Sondereigentum heraus die Interessen der Gemeinschaft berührt bzw. beeinträchtigt, dann benötigt er die Zustimmung der Miteigentümer. So war bei einem Wohnungsbesitzer, der in einen Fensterrahmen, der zum Gemeinschaftseigentum gehörte, ein Loch bohrte, um eine Klimaanlage einbauen zu können. Das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 484 C 17510/18)** ging bei diesem Eingriff von einer baulichen Veränderung aus, die genehmigungspflichtig gewesen wäre.

... ein Kinderspielplatz?

Besteht eine behördliche Auflage, wonach auf der Gemeinschaftsfläche einer Wohnanlage ein Kinderspielplatz mit einer bestimmten Ausstattung entstehen muss, dann können einzelne Eigentümer dies später einklagen. Konkret war der Spielplatz ein Bestandteil der Baugenehmigung gewesen. Das Argument der Verjährung akzeptierte das **Amtsgericht München (Aktenzeichen 481 C 17409/15)** nicht. Es handle sich hier um einen Anspruch, der sich stets erneuere, so lange der Kinderspielplatz nicht bestehe.

Einbau eines Personenaufzuges?

Für betagte oder kranke Wohnungseigentümer kann der Einbau eines Personenaufzuges (nicht zu verwechseln mit einem Treppenlift) sehr wichtig sein. Ohne eine solche technische Hilfe sind sie unter Umständen nicht mehr in der Lage, ihre Immobilie im gewohnten Umfang zu nutzen. Trotzdem wies der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 96/16)** darauf hin, dass bei dieser baulichen Maßnahme im Gemeinschaftseigentum alle Miteigentümer zustimmen müssten. Das gelte selbst dann, wenn der betroffene Sondereigentümer alle Kosten übernehme.

... und ein Hobbyraum?

Manchmal kommt es vor, dass sich zwei Eigentümer auf eine teilweise Übertragung isolierten Sondereigentums vom einen auf den anderen einigen. Das **Oberlandesgericht München (Aktenzeichen 34 Wx 440/16)** musste klären, ob die Gemeinschaft einem solchen Geschäft zustimmen muss. Es ging um einen Hobbyraum, den einer vom anderen erwarb. Die Mitwirkung der anderen Eigentümer sei hier nicht nötig, so die Richter, denn ihre Rechtsstellung sei von der Veränderung nicht betroffen.

Sanieren von Garagen

Umgekehrt muss sich die Gemeinschaft hüten, ungefragt in das Sondereigentum eines ihrer Mitglieder einzugreifen. In einem Fall in Bayern hatte man gegen den Willen des Sondereigentümers seine Duplex-Garage (wie auch alle anderen) sanieren lassen und anschließend versucht, die Kosten auf ihn abzuwälzen. Das **Landgericht München (Aktenzeichen 1 S 12786/15)** akzeptierte das nicht. Die Gemeinschaft könne keinen Kostenersatz verlangen. Ein späterer Ersatzanspruch komme allenfalls dann in Frage, wenn die Sanierung zwingend geboten sei.

Wie steht es einen Innenhof?

Vor dem **Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 15 W 398/15)** ging es um die komplizierte Zuordnung eines Innenhofes innerhalb einer Wohneigentumsanlage. Einerseits war dieser Innenhof komplett von einer Eigentumswohnung umschlossen, was für eine Sondereigentumsfähigkeit sprach. Andererseits war er nach oben offen, was wiederum für eine Verantwortlichkeit der Gemeinschaft sprach. Die Richter gaben jedoch dem ersten Argument das größere Gewicht und widersprachen der Zuordnung als Sondereigentum nicht.

Freier Zugang zur Heizung?

Der Zugang zu einer gemeinschaftlichen Heizanlage darf nicht über eine bestimmte Eigentumswohnung erfolgen. Das kommt in der Praxis zwar ohnehin selten vor, doch in einem Fall vor dem **Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 17 W 233/17)** war es genauso. Daraufhin weigerte sich das Amtsgericht Pirna, diese Aufteilung ins Grundbuch einzutragen. Eine Zivilkammer des Oberlandesgerichts entschied, das müsse geändert werden, denn ein ständiger ungehinderter Zugang zur Heizanlage sei bei der bestehenden Lösung nicht gewährleistet.

Dr. Ivonn Kappel