

# **ABC des Gemeinschaftseigentums und Sondereigentums**

## **Abdichtungsbahn**

Die Abdichtung eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. sind zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

## **Abflussrohre**

Abflussrohre, Abflussleitungen und Abwasserkanäle sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies auch dann, wenn sie als Hauptrohre durch Bereiche des Sondereigentums führen.

## **Abrechnungen (zurückliegende)**

Abrechnungen gehören zu den Verwaltungsunterlagen und sind Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**. Ausgenommen sind in diesem Fall handschriftliche Vermerke des Verwalters.

## **Abschlussüren (Wohnung)**

Abschlussüren, egal ob Haus- oder Wohnungsabschlussüren, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

## **Absperrpfosten (Parkplatz)**

Absperrpfosten sind, weil fest mit dem Grund und Boden verbunden, Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

## **Absperrventil (Strangabspernung)**

Ein Absperrventil, das der Strangabspernung 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.

## **Absperrventil (Wohnung)**

Ein Absperrventil, welches der Absperrung lediglich einer Wohneinheit dient, ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

## **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.

## **Abstellplatz (Waschmaschine)**

Der Abstellplatz für eine Waschmaschine im Bereich des gemeinschaftlichen Waschkellers ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Es können jedoch Sondernutzungsrechte und Kostentragungsvereinbarungen vereinbart werden.

## **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.

## **Abzugsanlage (dient lediglich einer Teileigentumseinheit z. B. Restaurant)**

Eine Einrichtung zum ausschließlichen Gebrauch eines Sonder- oder Teileigentümers ist **Sondereigentum**.

## **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**.

## **Alarmanlage (Haus)**

Eine Alarmanlage, die der Absicherung der Gebäudehülle oder bestimmter Bereiche der gemeinschaftlichen Anlagen (z.B. Tiefgarage) dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

## **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**.

### **Anstrich (Fassade)**

Der Fassadenanstrich eines Gebäudes sowie Isolierschichten, Wärmedämmung, Außenputz etc. sind zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies gilt analog für Balkonunterseiten, Brüstungen (außen) etc.

### **Antenne**

Die gemeinschaftliche Antennenanlage, die dem Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Armaturen (Waschküche)**

Armaturen an einem Waschbecken, die sich in einem gemeinschaftlichen Waschaum oder sonstigen gemeinschaftlichen Raum befinden, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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**.

### **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.

### **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.

### **Außenanlage**

Die Außenanlage als Grund und Boden ist zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Außenputz**

Der Außenputz eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc., sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Außenrollladen**

Außenjalousien und -rollläden als feste Bestandteile der äußeren Fassade sind Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Badewanne**

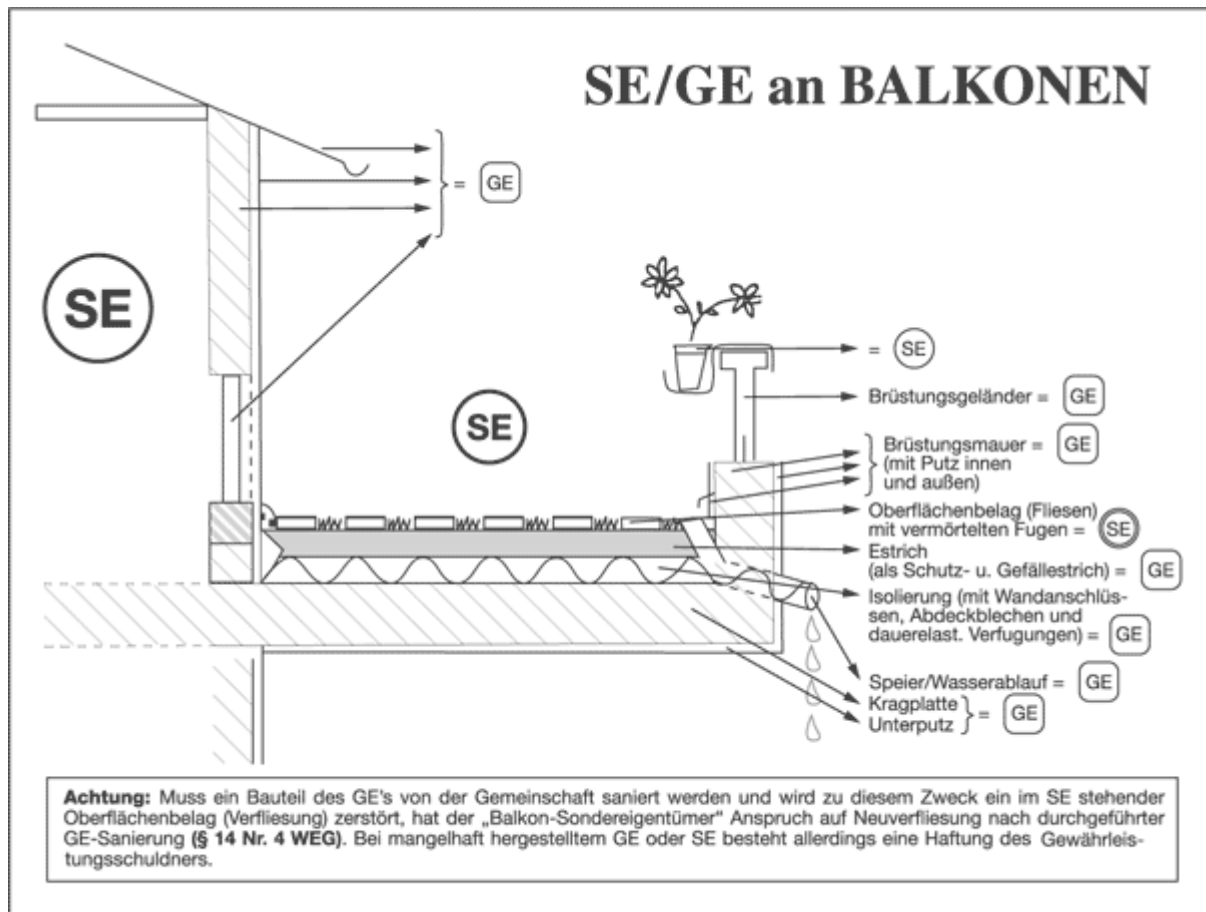
Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.

### **Badezimmertür**

Die Türen innerhalb eines Raumeigentums (z. B. auch Küchentür, Wohnzimmer- und Schlafzimmertür) sind dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

### **Balkon**

Der Balkon ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Lediglich der Balkonbelag (Fliesen etc.) kann Bestandteil des Sondereigentums sein.



**Hinweis:** Kostentragungspflicht bei fehlenden Gewährleistungsansprüchen grds. je nach Mangelhaftigkeit von SE oder GE, soweit nicht besondere Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung in Betracht kommt.

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

Bei Balkonen kann allenfalls die oberste begehbare Schicht des Aufbaus zu Sondereigentum erklärt werden. Darunter liegende Schichten (z.B. Feuchtigkeitisolierung, Wärmedämmung) sind zwingend Gemeinschaftseigentum.

### **Balkonbrüstung**

Die Balkonbrüstung gehört zwingend zum **Gemeinschaftseigentum**.

### **Balkondecke**

Die Balkondecke ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

### **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.

### **Balkongeländer**

Balkongeländer sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

### **Balkongitter**

Ein Balkongitter ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

### **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.

### **Balkonplatte**

Eine Balkonplatte (Bodenplatte) ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

### **Balkonverglasung**

Eine Balkonverglasung ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.

### **Baum**

Ein Baum, sowie dessen Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

### **Bedachung**

s. Dach

### **Belüftungsanlage**

Eine Belüftungsanlage, die der Belüftung des gemeinschaftlichen Eigentums dient (z.B. auch Tiefgarage), ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Bewässerungsanlage**

Eine Bewässerungsanlage, die der Bewässerung des gemeinschaftlichen Eigentums dient (Gartenfläche), ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Blitzschutzanlage**

Eine Blitzschutzanlage dient als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs der Sicherung der gesamten haustechnischen Anlage vor Überspannungsschäden sowie des Brandschutzes und ist **Gemeinschaftseigentum**.

### **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 Schadenersatzpflicht für selbst angebrachte Blumenkästen liegt immer beim Sondereigentümer (Zustands- und Handlungsstöcker!).

### **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.

### **Bodenplatte (Balkon)**

s. Balkonplatte

### **Bodenräume**

So genannte Bodenräume (Dachboden), die keinem Wohnungs- oder Teileigentum zugewiesen wurden, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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.

### **Briefkastenanlage**

Die Briefkastenanlage ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Busch**

Ein Busch sowie dessen Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

### **Carport**

Ein fest mit dem Grundstück verbundener Carport ist wesentlicher Bestandteil desselben und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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**.

### **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**.

### **Dachfenster**

Ein Dachfenster ist als konstruktiver Gebäudeteil und fester Bestandteil der Bedachung **Gemeinschaftseigentum**.

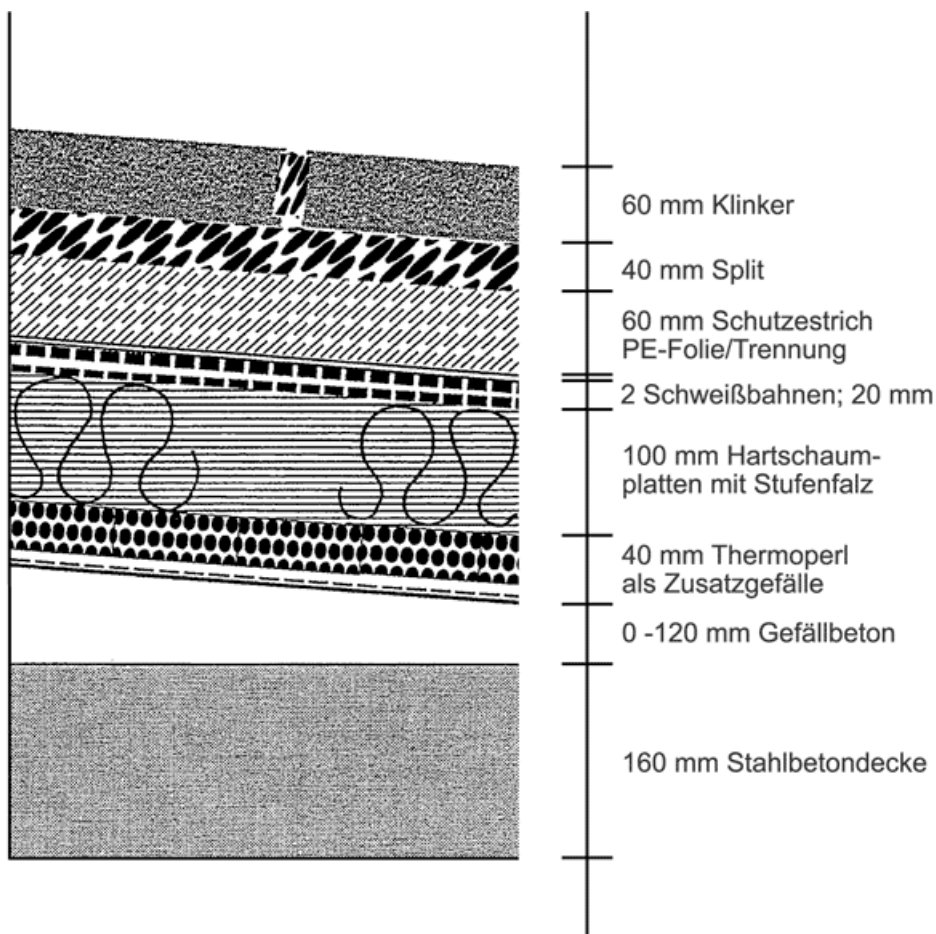
### **Dachrinne**

Die Dachrinnen gehören zu den konstruktiven Teilen des Daches, sind für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich und stehen deshalb im **Gemeinschaftseigentum**.

### **Dachterrasse**

Die konstruktiven Teile einer Dachterrasse wie z. B. Bodenplatte, Isolierungsschichten, Brüstung etc. sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

Sondereigentumsfähig ist der begehbare Bodenbelag.



### **Dachunterspannbahn**

Die Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung eines Gebäudes sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**. Hierzu zählt auch eine Dachunterspannbahn (Dampfsperre).

### **Dachziegel**

Der für den Schutz und die Isolierung erforderliche Dachbelag wie z.B. Dachziegel oder Teerpappe ist zwingendes **Gemeinschaftseigentum**.

### **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**.

### **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.

### **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 Kostentragsverpflichtung auf den jeweiligen Sondereigentümer abzuwälzen.

### **Drückergarnitur (Hauseingangstüre)**

Die Drückergarnitur als Bauteil der Hauseingangstüre ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Drückergarnitur (Wohnungsabschlusstüre)**

Wohnungsabschlusstüren einschließlich Zarge, Verschluss und Klinke sind in der Regel bis auf den Innenanstrich (Sondereigentum) Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Drückergarnitur (Fenster)**

Die Drückergarnitur eines Außenfensters (Fenstergriff) ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

### **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**.

### **Dusche**

s. Durchlauferhitzer

### **Einbauküche**

Die Einbauküche gehört zum Zubehör der Wohnung und ist daher dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

### **Einbauschränk**

Der Einbauschränk gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des **Sondereigentums**.

### **Eingangspodest**

Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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**.

### **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.

### **Entlüftungsrohr**

Das Entlüftungsrohr ist wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit **Gemeinschaftseigentum**.

### **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.

### **Estrich (Balkon)**

Die Bodenplatten der Balkone und Terrassen zählen neben den konstruktiven Teilen sowie der Isolierung zum **Gemeinschaftseigentum**.

### **Fahrradraum**

Als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist der Fahrradraum Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Fahrradständer**

Der Fahrradständer wird dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet, da er einem gemeinschaftlichen Gebrauch dient.

### **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.

### **Fahrwege**

Die Fahr- und Gehwege dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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.

### **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.

### **Fassade**

Der Außenputz eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc., sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

## **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.

### **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**.

### **Fensterbank (Innen)**

Die Innenbeschläge eines Fensters können **Sondereigentum** sein, dies gilt entsprechend für die innere Fensterbank.

### **Fenstergitter**

Fenstergitter werden als Gegenstand der äußeren Ansicht des Gebäudes dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.

### **Fensterladen (Rollladen/Jalousien)**

Ein Fensterladen gilt als Außenanlage und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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.

### **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.

### **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**.

### **Feuchtigkeitsisolierung**

Die Feuchtigkeitsisolierung eines Gebäudes sowie andere Fassadenelemente wie Außenputz, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. sind zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Feuerlöscher**

Die Feuerlöscher dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Feuerschutztüren**

Die Feuerschutztüren oder solche Türen, die aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben installiert werden müssen, sind **Gemeinschaftseigentum**. Sie gelten als Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs.



### **Flachdach**

Dächer gehören i.d.R. als konstruktive Gebäudeelemente zum **Gemeinschaftseigentum**. Das Flachdach jedenfalls dann, wenn dessen oberste Schicht eine Isolierungsfunktion besitzt.

### **Fliesen (Balkon)**

Der Fliesenbelag bzw. die oberste begehbare Schicht auf einem Balkon kann Bestandteil des **Sondereigentums** sein.

### **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.

### **Fliesen (Treppenhaus)**

Die Fliesen in Treppenhäusern und sonstigen gemeinschaftlichen Räumen dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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.

### **Fundament**

Als konstruktiver Gebäudeteil ist das Fundament des Gebäudes Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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**.

### **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.

### **Garagentor**

Ein Tor an einer gemeinschaftlich genutzten Garage ist als **Gemeinschaftseigentum** zu qualifizieren.

### **Garagentür**

s. Garagentor

### **Garten/Gartenanlage**

Die Außenanlage ist als Grund und Boden zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Gartenbepflanzung**

Die Bepflanzungen im Garten sind ebenfalls **Gemeinschaftseigentum**.

### **Gartengeräte**

Geräte, die der Pflege und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen und aus dem Gemeinschaftsvermögen angeschafft wurden, sind **Gemeinschaftseigentum**.

### **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 Falle wären die wesentlichen Gebäudebestandteile zum **Gemeinschaftseigentum** zu zählen. (vgl. Fertiggarage)

### **Gegensprechanlage (Haustüre)**

Die Gegensprechanlage ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Gegensprechanlage (Wohnung)**

Die in den Sondereigentumseinheiten befindlichen Sprechstellen einer gemeinschaftlich genutzten Gegensprechanlage werden als **Sondereigentum** qualifiziert.

### **Gehwege**

s. Fahrwege

### **Geländer (Balkon)**

Das Balkongeländer ist als konstruktiver Gebäudeteil und Gegenstand der äußeren Ansicht zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Geländer (Treppenhaus)**

Das Geländer in einem gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und gilt als **Gemeinschaftseigentum**.

### **Geräteraum**

Ein Raum, der zur Lagerung gemeinschaftlicher Gartengeräte o.Ä. dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Geschossdecken**

Die tragenden Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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**.

### **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.).

### **Grillplatz**

Ein Grillplatz auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher **Gemeinschaftseigentum**.

### **Grundstück**

Das Grundstück ist immer Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Hausflur**

Der Hausflur dient der Benutzung aller Eigentümer und wird als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs zum **Gemeinschaftseigentum** gezählt.

### **Hausmeistergarage**

Als Raum für gemeinschaftliche Dienste gilt eine Hausmeistergarage als **Gemeinschaftseigentum**.

### **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**.

### **Haustüranlage**

Die Haustüranlage inklusive Briefkasten- und Klingel/Gegensprechanlage dient der Benutzung aller Eigentümer und ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs als **Gemeinschaftseigentum** zu betrachten.

### **Hebeanlage**

s. Fäkalienhebeanlage

### **Hebebühne**

s. Doppelparker

### **Hecke**

Eine Hecke sowie deren Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

### **Heizkessel**

Der Heizkessel ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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.

### **Heizkörperventile**

Heizkörperventile sind Bestandteile des gemeinschaftlichen Heizungssystems und damit **Gemeinschaftseigentum**.

### **Heizölvorrat**

Der von der Eigentümergemeinschaft eingelagerte Heizöl- oder sonstige Brennstoffvorrat ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Heizraum**

Der Heizraum wird als Raum für gemeinschaftliche Dienste dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.

### **Heizung**

s. Heizungsanlage

### **Heizungsanlage**

Die Heizungsanlage inklusive aller Installationen und sonstigen Gerätschaften ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.

### **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.

### **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.

### **Innenanstrich (Wohnung)**

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

### **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.

### **Innenputz (Wohnung)**

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

### **Innentüren**

Die Innentüren eines Sonder- oder Teileigentums gehören inklusive der Zargen und sonstigen Bauteile zum **Sondereigentum**.

### **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.

### **Isolierschicht**

Die Isolierschicht eines Gebäudes ist wie auch die Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **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.

### **Kabelanschlussdose**

Kabelanschluss- und Antennenanschlussdosen befinden sich in der Regel in sondereigentumsfähigen Räumen. Eine Veränderung dieser Anschlüsse beeinträchtigt das Gemeinschaftseigentum nicht, daher sind sie dem **Sondereigentum** zuzuordnen.

### **Kamin (Wohnung)**

Ein sich innerhalb einer Wohnung befindender "offener" Kamin ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

### **Kamine (Schornsteine)**

Kamine dienen dem Abzug von Rauchgasen und der Be- und Entlüftung des Gebäudes und sind deshalb als Anlagen des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.

### **Kaminzüge**

s. Kamine (Schornsteine)

### **Kanalisation**

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und somit dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen.

### **Kegelbahn**

Eine Kegelbahn, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Kellerdecken**

Kellerdecken sind konstruktive Gebäudeteile und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Sofern an einem Kellerraum Teileigentum begründet worden ist, so ist der Innenanstrich vom jeweiligen Teileigentümer zu tragen.

### **Kellergang**

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind in der Regel Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Kellertüre**

Kellertüren gelten analog zu Abschluss- und Wohnungsabschlusstüren als **Gemeinschaftseigentum**.

### **KFZ-Abstellplatz**

Ein Fahrzeugabstellplatz (kein Tiefgarageneinstellplatz) ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies gilt ebenso für die Fahrbahnmarkierung, den Unterbau und den Beton/Asphalt. Es können jedoch Sondernutzungsrechte und Kostentragungsvereinbarungen vereinbart werden.

### **Kinderschaukel**

Eine Kinderschaukel auf einem gemeinschaftlichen Kinderspielplatz ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Kinderspielplatz**

Ein Kinderspielplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Klimaanlage (Haus)**

Die Be- und Entlüftung des Gebäudes als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies gilt auch, wenn die Installationen durch Bereiche des Sondereigentums verlaufen.

### **Klimaanlage (Wohnung)**

Eine Klimaanlage, die lediglich der Klimatisierung eines Wohnungs- oder Teileigentums dient, ist Zubehör der Wohnung und somit Bestandteil des **Sondereigentums**.

### **Klingelanlage**

Die Klingelanlage ist wie der Briefkasten eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Klingelschild**

Als Bestandteil der äußeren Ansicht der Klingelanlage wird das Klingelschild dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.

### **Klingeltaster (Treppenhaus)**

Der Klingeltaster im Treppenhaus ist wegen der Zugehörigkeit zur Elektroinstallation und gemeinschaftlichen Klingelanlage Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Küchentüre**

s. Innentüren

### **Laminat**

s. Fußbodenbelag

### **Laternen**

Laternen, die der Beleuchtung gemeinschaftlicher Wege und Plätze dienen, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Leitungen**

Nach bislang h.M. sind Ver- und Entsorgungsleitungen ab ihrer Abzweigung von der Hauptleitung sondereigentumsfähig, da sie nur der Versorgung einer einzelnen Einheit mit Wasser, Heizleistung etc. dienen. In den meisten Gemeinschaftsordnungen wurden auch entsprechende Differenzierungen zwischen den Steigleitungen und den horizontal ab der Abzweigung in die Wohnungen verlaufenden Leitungen vereinbart.

Dies führt in vielen Fällen zu erheblichen Problemen, da im Grunde die jeweiligen Leitungen zu einem einheitlichen System gehören. Isolierte Eingriffe in ein solches System (Stichwort Heizkörper, Rohrleitungssanierung) hat mitunter weitreichende negative technische Konsequenzen.

In jüngster Zeit mehren sich jedoch die Stimmen, die die Auffassung vertreten, dass nämlich das gesamte Heizleitungssystem sowie die Wasserleitungen insgesamt im Gemeinschaftseigentum stehen sollten. Hierfür spricht, dass es sich um geschlossene Systeme handelt und die Bereitstellung der Lieferung mit Heizwärme bzw. Wasser sowie deren Verteilung an die einzelnen Einheiten durch die Gemeinschaft erfolgt.

### **Lichtschacht**

Lichtschächte, die der Beleuchtung gemeinschaftlicher Treppenhäuser oder sonstiger Gemeinschaftsräume dienen, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Ebenso verhält es sich mit Lichtschächten, die sich im Bereich von Sonder- oder Teileigentumseinheiten befinden, da diese in der Regel der Dacheindichtung zugehören.

### **Lichtschalter (Treppenhaus)**

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Demnach sind auch die Bestandteile der nach der Verkehrssicherungspflicht notwendigen Beleuchtung **Gemeinschaftseigentum**.

### **Loggia**

Analog zu den Balkonen sind Loggien bei vertikaler Begrenzung und vorhandener Raumqualität **sondereigentumsfähig**. Die einzelnen Bauteile sowie z.B. die Balkonaußenseite und die Balkontür gehören zum **Gemeinschaftseigentum**. Ebenso wie bei Balkonen kann der Fußbodenbelag Sondereigentum sein.

### **Loggienraum**

s. Loggia

### **Markise (fester Bestandteil des Gebäudes)**

Eine fest mit dem Gebäude verbundene Markise, die ein wesentlicher Bestandteil der Gebäudehülle ist (Sonnenschutzsegel sowie sonstige fest bauseits installierte Sonnenschutzsysteme), gehört zum **Gemeinschaftseigentum**.

### **Markise (nachträglich angebracht)**

Eine nachträglich angebrachte Markise, die kein wesentlicher Bestandteil der Gebäudehülle ist (sich leicht entfernen lässt), ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

(Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **Mauer (tragend)**

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Es darf nicht beseitigt oder verändert werden.

### **Mauer (nicht tragend)**

Eine nicht tragende Mauer im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums ist Bestandteil des **Sondereigentums**. Diese darf nach Belieben beseitigt oder verändert werden.

### **Messgeräte (Heizung und Wasser)**

Hauseigentümer sind nach der Heizkostenverordnung verpflichtet, die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe des Verbrauchs auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Die hierzu erforderlichen Messgeräte sind demnach gemeinschaftlich anzuschaffen und zu betreiben. Diese von der Eigentümergemeinschaft angeschafften Messgeräte sind daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Mörtelbett (Balkon)**

Das Mörtelbett unter dem Terrassen- oder Loggienbelag gehört als wesentlicher Bestandteil des Balkons zum **Gemeinschaftseigentum**.

### **Müllabwurfanlage**

Die Müllabwurfanlage ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Müllabzug**

Der Müllabzug ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Müllschlucker**

s. Müllabwurfanlage

### **Namensschild**

s. Klingelschild

### **Notbeleuchtung**

Die Notbeleuchtung gilt als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und ist somit **Gemeinschaftseigentum**.

### **Oberbodenbelag**

s. Fliesen (Balkon)

### **Oberlichter**

Oberlichter, egal ob im Bereich des Sonder-, Teil- oder Gemeinschaftseigentums, sind wesentlicher Bestandteil der Dacheindichtung und deshalb Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Parkett**

s. Fußbodenbelag

### **Plattenbelag (Balkon)**

s. Fliesen (Balkon)

### **Plattenbelag (Terrasse)**

Eine nicht abgegrenzte, plattierte oder geflieste Terrassenfläche ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Rasen**

Die Außenanlage als Grund und Boden sowie alle Pflanzen und Gewächse sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Rasenfläche**

s. Rasen

### **Rasenmäher**

s. Gartengeräte

### **Rauchabzugsöffnung**

Die Rauchabzugsöffnung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.

### **Rauchgaswarnanlage**

Die Rauchgaswarnanlage ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, da sie eine gemeinschaftliche Einrichtung darstellt.

### **Rauchschtüren**

s. Feuerschtüren

### **Regenwasserfallrohr**

s. Dachentwässerung (Regenfallrohr)

### **Reklameeinrichtungen (Werbeschilder und Leuchtreklamen)**

Durch einen Dritten angebrachte Reklameeinrichtungen werden in der Regel auch in dessen Eigentum stehen. Reparaturen und Schadenersatzforderungen wegen Mängeln, die durch die Reklameeinrichtung verursacht worden sind, sind durch diesen zu regulieren.

Eine Ausnahme bilden an den Außenwänden angebrachte Werbeschilder, diese sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.

Die Einnahmen aus der Werbeanbringung sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

### **Rohrleitungen**

s. Leitungen (Stichwort Rohrsanierung im Werk)

### **Rolläden**

Außenjalousien und -rolläden sind feste Bestandteile der äußeren Fassade und somit **Gemeinschaftseigentum**.

### **Rücklage**

Nach einer in der Literatur teilweise vertretenen Ansicht ist die Rücklage als Teil des Gemeinschaftsvermögens dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen.

(Pick in Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 1 Rn. 39)

Einer anderen Auffassung zufolge stellt das Gemeinschaftsvermögen ein Sondervermögen dergestalt dar, dass die Wohnungseigentümer an den einzelnen Gegenständen des Vermögens eine Bruchteilsgemeinschaft i.S.d. §§ 741 ff. BGB bilden.

Um einer freien Verfügung der einzelnen Wohnungseigentümer über ihren Anteil und dem möglichen Begehren einer Aufhebung der Gemeinschaft nach § 749 BGB durch einen Bruchteilseigentümer zu begegnen, entwickelte ein Teil des Schrifttums das Prinzip der gesamthänderischen Bindung des Gemeinschaftsvermögens. Diese Bindung lässt ein subjektiv-dingliches Recht als wesentlichen Bestandteil des Wohnungseigentums i.S.d. § 96 BGB entstehen, sodass eine isolierte Verfügung vermieden werden kann.

### **Rückstausicherung**

Eine Rückstausicherung gehört als Bestandteil der gemeinschaftlichen Entwässerungsanlage zum **Gemeinschaftseigentum**.

### **Rundfunkempfangsanlage**

Eine Rundfunkempfangsanlage (Antenne) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Satellitenanlage**

Eine Satellitenanlage (Satellitenkopfstation) für den Empfang aller Wohnungseigentümer dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und bildet daher einen Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Parabolantennen für den individuellen Gebrauch können Sondereigentum darstellen.

### **Sauna**

Eine Sauna (Gemeinschaftssauna in einem Schwimmbad o. Ä.) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Scheiben**

s. Fensterscheiben

### **Schloss (Briefkastenanlage)**

Die Briefkastenanlage inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Schloss (Hauseingangstüre)**

Die Hauseingangstüre inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Schloss (Kellertüre Teileigentum)**

Bei sämtlichen Abschlusstüren in einem Sonder- oder Teileigentum handelt es sich um **Gemeinschaftseigentum**. Daher ist auch das Schloss (Schließzylinder) an einer zum Teileigentum zählenden Kellertüre Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

### **Schloss (sonstige Türen Gemeinschaftsräume)**

Gemeinschaftsräume dienen dem gemeinsamen Gebrauch der Wohnungseigentümergeinschaft und sind daher inklusive ihrer Schließanlage als **Gemeinschaftseigentum** zu qualifizieren.

### **Schloss (Wohnungseingangstüre)**

Bei sämtlichen Abschlusstüren in einem Sonder- oder Teileigentum handelt es sich um **Gemeinschaftseigentum**. Daher ist auch das Schloss (Schließzylinder) an einer zum Teileigentum zählenden Wohnungseingangstüre Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

### **Schwimmbad**

Ein Schwimmbad (Gemeinschaftsschwimmbad) ist - sofern es der Nutzung aller Wohnungseigentümer zugänglich ist - eine Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher **Gemeinschaftseigentum**.

### **Solaranlage**

Eine gemeinschaftlich genutzte Solaranlage, die der Eigentümergemeinschaft als zusätzliche Energiequelle dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Spielplatz**

Ein Spielplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Sportplätze**

Ein Sportplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Sprechanlage (Wohnung)**

Soweit keine anderen Vereinbarungen in der Teilungserklärung getroffen sind, gehören die in den jeweiligen Sondereigentumseinheiten gelegenen Sprechstellen einer gemeinschaftlichen Sprechanlage eines Hauses zum **Sondereigentum** des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn das Vorhandensein und Funktionieren jeder Sprechstelle zum Betrieb der im Gemeinschaftseigentum stehenden zentralen Klingel- und Sprechanlage unabdingbar, d. h. ihr



Funktionieren Voraussetzung für das Funktionieren auch der zentralen Haussprechanlage wäre und diese deshalb als ein wesentlicher Bestandteil dieser Anlage anzusehen sei.

### **Sprinkleranlage**

Eine gemeinschaftlich genutzte Sprinkleranlage ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Stromleitung**

Mangels anderer Vereinbarung sind die Stromleitungen bis zu der Abzweigung in die einzelnen Wohnungen **Gemeinschaftseigentum**. In den einzelnen Wohnungen sind die Stromleitungen **Sondereigentum**.

### **Stützmauern**

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Diese darf nicht beseitigt oder verändert werden.

### **Tapete (Wohnung)**

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

### **Tennisplatz**

Ein Tennisplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Teppichboden**

s. Fußbodenbelag

### **Terrasse (Erdgeschoss)**

Eine nicht abgegrenzte, plattierte oder geflieste Terrassenfläche ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Erdgeschossterrassen können allerdings einem Wohnungseigentum nur zur Sondernutzung zugeordnet werden (sind also nicht sondereigentumsfähig).

### **Thermostatventil**

Thermostatventile sind Bestandteile des gemeinschaftlichen Heizungssystems und damit **Gemeinschaftseigentum**.

(OLG Hamm, Beschluss v. 6.3.2001, 15 W 320/00, ZMR 2001, 839)

### **Tiefgarage (unter- und teiloberirdisch)**

Eine unterirdische Tiefgarage ist als konstruktiver Teil des Gebäudes (Fundament/Untergeschoß) oder der Gartenflächen (Untergrund) **Gemeinschaftseigentum**. Dies gilt auch für eine teiloberirdische Tiefgarage. Sie sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks und/oder des Gebäudes.

### **Toilette**

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**.

### **Tragmauern**

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Es darf nicht beseitigt oder verändert werden.

### **Treppe (Wohnung)**

Eine Treppenanlage, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befindet und ausschließlich durch den Sonder- oder Teileigentümer genutzt werden kann (Maisonettewohnung), ist Bestandteil des **Sondereigentums**.

### **Treppenfundament**

Das Fundament des Gebäudes ist konstruktiver Gebäudeteil und daher Gemeinschaftseigentum. Aus diesem Grund zählt auch das Fundament einer gemeinschaftlichen Treppenanlage zum **Gemeinschaftseigentum**.

### **Treppenhaus**

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Trockenraum**

Ein Trockenraum dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Trockner**

**Ein Trockner, der in einem gemeinschaftlichen Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.**

### **Türdrücker**

Türdrücker sind außer an Innentüren grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Türsprechanlage**

s. Sprechanlage

### **Umfassungsmauern**

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Es darf nicht beseitigt oder verändert werden.

### **Untertischgerät**

s. Toilette

### **Verwaltungsunterlagen**

Verwaltungsunterlagen sind als Bestandteil des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens **Gemeinschaftseigentum**. Ausgenommen sind in diesem Fall handschriftliche Vermerke des Verwalters.

### **Viererparker**

s. Doppelparker

### **Wand (nicht tragend)**

Eine nicht tragende Mauer im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums ist Bestandteil des **Sondereigentums**. Diese darf nach Belieben beseitigt oder verändert werden.

### **Wand (tragend)**

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Diese darf nicht beseitigt oder verändert werden.

### **Wandschrank (Einbau)**

Der Einbauschränk gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des **Sondereigentums**.

### **Wandverkleidung (Wohnung)**

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.

### **Wärmedämmung**

Der Außenputz eines Gebäudes ist wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Warmwasseraufbereitung (Wohnung)**

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**.

### **Warmwasseraufbereitung (Zentral)**

Die zentrale Warmwasseraufbereitung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Waschbecken**

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**.

### **Waschbecken (Waschkeller)**

Ein Waschbecken in einem gemeinschaftlichen Waschkeller ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Waschküche**

Eine Waschküche ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Waschmaschine**

Eine Waschmaschine, die in einem gemeinschaftlich genutzten Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Wasserhahn**

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**.

### **Wege**

Die Fahr- und Gehwege dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Werbung (Erträge)**

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Werbeanbringung oder sonstige Forderungen sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Zähler (Strom, Gas und Wasser)**

Eine vom Versorgungsträger installierte Zähl- oder Messeinrichtung wird in der Regel im Eigentum Dritter, in diesem Falle im Eigentum des Versorgungsträgers stehen. Ebenfalls stehen die zulaufenden Leitungen bis zu diesem Zähl-, Mess- oder Übergabepunkt im Eigentum des Versorgungsträgers. Reparaturen und Wartungen an den zulaufenden Leitungen und den eigentlichen Zählern sind vom Versorgungsträger zu übernehmen.

### **Zaun**

Ein Zaun ist - sofern er mit dem Grund und Boden fest verbunden wurde - wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit als **Gemeinschaftseigentum** zu betrachten.

### **Zinsen**

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Werbeanbringung oder sonstige Forderungen sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Zinsertrag**

s. Zinsen

### **Zugangstüre**

Die Zugangstüre (Haustür) dient der Benutzung aller Eigentümer und ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.

### **Zwischendecken (tragend)**

Die tragenden Zwischen- und Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.