

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.

Abschlusstüren (Wohnung)

Abschlusstüren, egal ob Haus- oder Wohnungsabschlusstüren, 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 Waschräum 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. Speiseaufzug 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

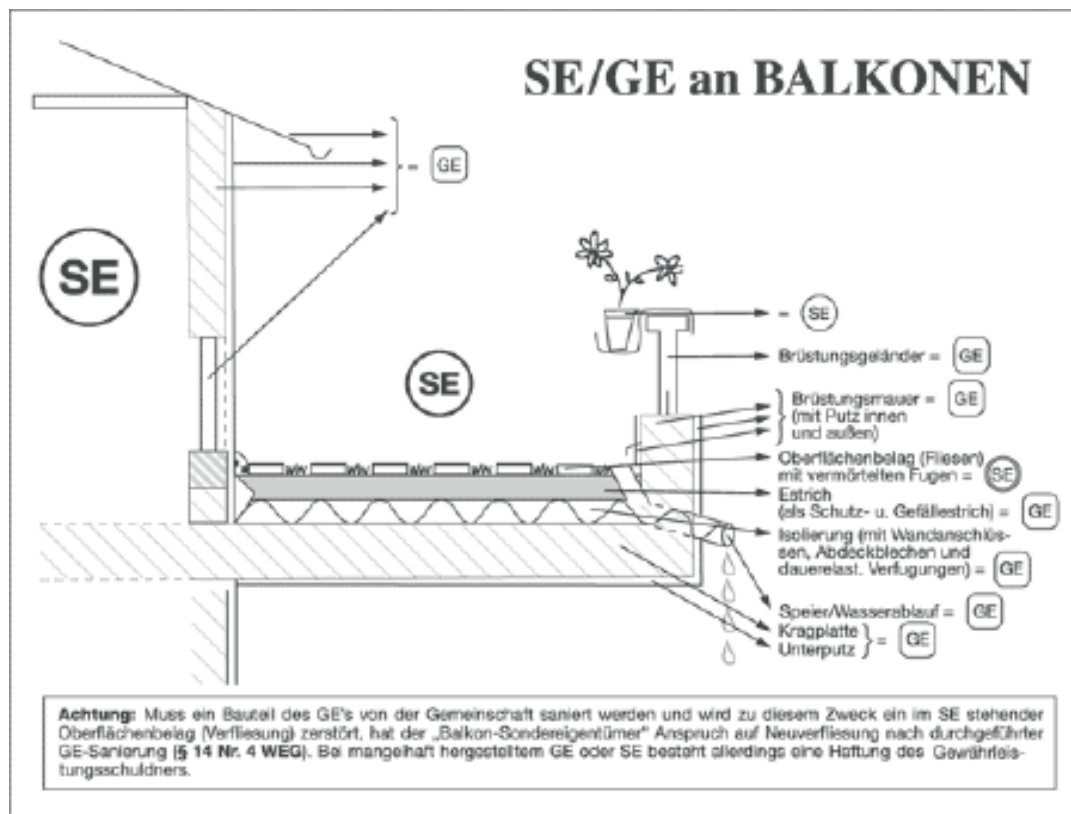
Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des Sondereigentums.

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. Feuchtigkeitsisolierung, Wärmedämmung) sind zwingend Gemeinschaftseigentum.

Balkonbrüstung

Die Balkonbrüstung gehört zwingend zum Gemeinschaftseigentum.

Balkondecke

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

Balkontwässerung

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 Handlungsstörer!).

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.

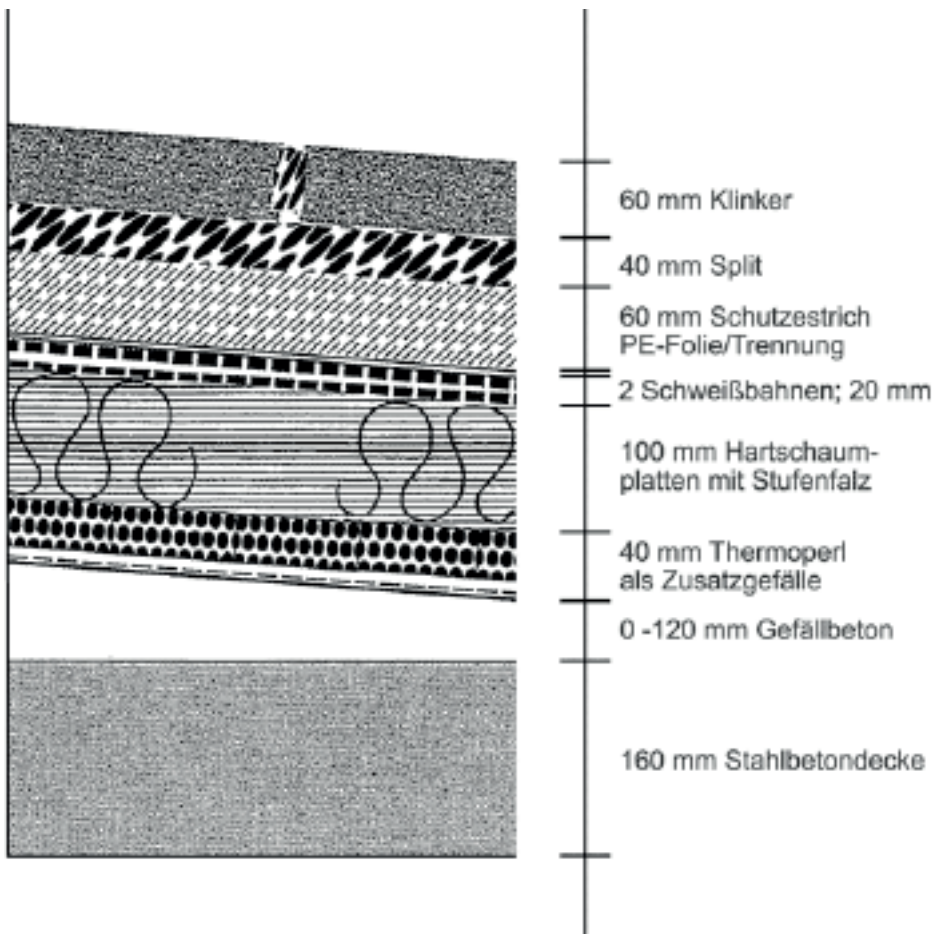
Dachrinne

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 „rauminnen-seitig“ 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 Kostentragungsverpflichtung 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.

Entlüftungsröhr

Das Entlüftungsröhr 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 (Rollläden/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 Wohnungsabschluss Türen 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)

Rollläden

Außenjalousien und -rollläden 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 Eigentümergeinschaft 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.