**Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum**

Gemäß § 5 Abs. 1 WEG sind Gegenstand des Sondereigentums die gemäß § 3 Abs. 1 bestimmten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Gemäß § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

**Einzelfälle**

**Abwasserhebeanlage**

Beschränkt sich die Anlage lediglich auf die Abwasserentsorgung einer Wohnung, so steht sie im Sondereigentum. Dient die Anlage auch anderen Wohnungen oder Gemeinschaftsflächen, so steht sie im Gemeinschaftseigentum ([OLG Schleswig, Beschluss vom 29.09.2006, 2 W 108/06](https://openjur.de/u/167405.html)).

**Außenjalousien**

Außenjalousien verändern das optische Erscheinungsbild des Gebäudes und stehen im Gemeinschaftseigentum (KG ZMR 1985, 344 f.).

**Balkon**

Balkonbrüstungen, Balkondecken, Balkonbodenplatten und Balkonisolierungen stehen im Gemeinschaftseigentum ([BGH, Urteil vom 25.01.2001, VII ZR 193/99](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=22576&pos=0&anz=1); [OLG Hamm, Beschluss vom 20.11.2006, 15 W 166/06](https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/hamm/j2006/15_W_166_06beschluss20061120.html)).

**Dach**

Das Dach eines Objektes steht im Gemeinschaftseigentum ([BGH, Urteil vom 25.01.2001, VII ZR 193/99](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=22576&pos=0&anz=1)).

**Doppelparker- und Mehrfachparkeranlagen**

Doppelparker- und Mehrfachparkeranlagen können im Sondereigentum stehen, wenn die Teilungserklärung dies vorsieht und ein separates Grundbuchblatt angelegt wurde. In diesem Fall wird auch die Hebevorrichtung dem Sondereigentum zugerechnet (Ausnahme: Sie dient auch anderen Anlagen). Die Eigentümer der Anlage bilden eine Bruchteilsgemeinschaft und haften gesamtschuldnerisch gegenüber der WEG. Im Falle einer Auseinandersetzung unter den Bruchteilseigentümern über die Benutzung der Stellplätze handelt es sich um eine Wohnungseigentumssache i. S. des § 43 Nr. 1 WEG ([BGH, Urteil vom 20.02.2014, V ZB 116/13](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=a9eaee55ab848d210ee71d75c2f2e4fc&nr=67418&pos=0&anz=1)).

**Estrich**

Sofern er der Dämmung und Isolierung dient, ist er dem Gemeinschaftseigentum, sonst dem Sondereigentum zuzuordnen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 04.07.2001, 3 Wx 120/01).

**Fenster**

Fenster stehen im Gemeinschaftseigentum ([BGH, Urteil vom 23.11.2013, V ZR 46/13](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=5a54d52215f6f8d12cd388e0cb394e1b&nr=66585&pos=0&anz=1)).

**Fußbodenbelag**

Der Fußbodenbelag (Fliesen Teppich Laminat etc.) steht im Sondereigentum ([OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.02.2002, 3 Wx 348/01](https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/duesseldorf/j2002/3_Wx_348_01beschluss20020227.html)).

**Heizkörper**

Heizkörper die sich in einer Wohnung befinden, stehen grds. im Sondereigentum. Etwas anderes gilt dann, wenn sie Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Heizung insgesamt sind ([OLG Hamm, Beschluss vom 06.03.2001, 15 W 320/00](https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/hamm/j2001/15_W_320_00beschluss20010306.html); vgl. auch [BGH, Urteil vom 08.07.2011, V ZR 176/10](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=326d6c8608c0e36f809fcb949f4cba74&nr=57305&pos=0&anz=1)).

**Innenanstrich**

Der Innenanstrich gehört zum Sondereigentum.

**Markisen**

Kennzeichnet eine Markisenanlage die Außenfront eines Gebäudes, so steht sie im Gemeinschaftseigentum ([OLG Frankfurt, Beschluss vom 17.08.2006, 20 W 205/05](http://www.lareda.hessenrecht.hessen.de/jportal/portal/t/s15/page/bslaredaprod.psml?&doc.id=KORE219392007%3Ajuris-r01&showdoccase=1&doc.part=L)).

**Putz**

Der Putz auf Decken und Wänden einer Sondereigentumseinheit steht im Sondereigentum.

**Rauchmelder**

Wurden Rauchmelder aufgrund eines Beschlusses angebracht, so stehen diese im Gemeinschaftseigentum ([BGH, Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=34d8c2f6cf166dc6d1a3671865675035&nr=64461&pos=0&anz=1)).

**Sprechanlagen**

Die Teile der Sprechanlage, die sich im Bereich des Sondereigentums befinden und für die Funktionsfähigkeit der Sprechanlage als Ganzes nicht erforderlich sind, stehen im Sondereigentum ([OLG Köln, Beschluss vom 26.08.2002, 16 Wx 126/02](https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/koeln/j2002/16_Wx_126_02beschluss20020826.html)).

**Tapeten**

Tapeten in der Wohnung stehen im Sondereigentum.

**Türen**

Im Sondereigentum gelegene Türen stehen im Sondereigentum. Die Wohnungseingangstüren stehen im Gemeinschaftseigentum ([BGH, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=65966&pos=0&anz=1)).

**Tragende Wände**

Tragende Wände stehen im Gemeinschaftseigentum ([BGH, Beschluss vom 21.12.2000, V ZB 45/00](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=19862&pos=0&anz=1)).

**Verbrauchserfassungsgeräte**

Heizkostenverteiler, Wärmemengenzähler und Wasseruhren stehen im Gemeinschaftseigentum.

**Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient. Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen dabei nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit. Je nach Bauweise kann das schon daraus folgen, dass eine - nicht durch Ventile, Eckverbindungen oder ähnliche Zwischenstücke unterteilte Leitung eine einheitliche Sache ist, an der nur einheitliches Eigentum bestehen kann. In erster Linie ist hingegen maßgeblich, dass Wasser- und Heizungslei-tungen erst von dem Punkt an ihre Zugehörigkeit zu dem Gesamtnetz verlieren, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung hiervon trennen lassen ([BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=fc58eed5fa04c97a6ede84598aa12bc0&nr=63502&pos=0&anz=1)).

**Wintergarten**

Ein Wintergarten ist Bestandteil des Gesamtgebäudes und steht damit im Gemeinschaftseigentum ([OLG Düsseldorf, Beschluss vom 03.12.2004, I-3 Wx 274/04](https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/duesseldorf/j2004/I_3_Wx_274_04beschluss20041203.html)).