

### **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. (OLG Köln, Beschluss v. 31.5.1989, 16 Wx 25/89, DWE 1990, 108, 109)

### **Kamin (Wohnung)**

Ein sich innerhalb einer Wohnung befindender "offener" Kamin ist Bestandteil des Sondereigentums. (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; BayObLG, Beschluss v. 20.8.1998, 2Z BR 44/98, ZMR 1999, 50; Gemeinschaftseigentum bei durch mehrere Stockwerke führendem Kamin)

### **Kamine (Schornsteine)**

Kamine dienen dem Abzug von Rauchgasen und der Be- und Entlüftung des Gebäudes und sind deshalb als Anlagen des gemeinschaftlichen Gebrauchs Gemeinschaftseigentum. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

### **Kaminzüge**

s. Kamine (Schornsteine)

### **Kanalisation**

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und somit dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **Kegelbahn**

Eine Kegelbahn, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

### **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. (OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193 = WE 1997, 152 = DWE 1997, 37; KG, Beschluss v. 19.2.1993, 24 W 3563/92, NJW-RR 1993, 909; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 56 ff.)

### **Kellergang**

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind in der Regel Bestandteile des Gemeinschaftseigentums. (BayObLG, Beschluss v. 16.3.1995, 2Z BR 12/95, NJW-RR 1996, 12 = WE 1996, 79; Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986, 78 = Rpfleger 1986, 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981, 27 = MDR 1981, 145; OLG Hamm, Beschluss v. 22.6.1992, 15 W 252/91, NJW-RR 1992, 1296 (Sondereigentum bei zusätzlichem Treppenabgang); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54)

### **Kellertüre**

Kellertüren gelten analog zu Abschluss- und Wohnungsabschluss Türen als Gemeinschaftseigentum. (Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; allgemein zu Türen)

### **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. (BayObLG, Beschluss v. 30.4.1987, BReg 2Z 30/87, ZMR 1987, 310; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 38; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **Kinderschaukel**

Eine Kinderschaukel auf einem gemeinschaftlichen Kinderspielplatz ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (BayObLG, Beschluss v. 25.6.1998, 2Z BR 10/98, ZMR 1998, 647; zur Beschlusskompetenz bei Abriss einer Kinderschaukel)

### **Kinderspielplatz**

Ein Kinderspielplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (BayObLG, Beschluss v. 25.6.1998, 2Z BR 10/98, ZMR 1998, 647 (zur Beschlusskompetenz bei Abriss einer Kinderschaukel); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 44)

### **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. (Hans. OLG Hamburg, Beschluss v. 14.3.2003, 2 Wx 2/00, ZMR 2003, 527; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **Klimaanlage (Wohnung)**

Eine Klimaanlage, die lediglich der Klimatisierung eines Wohnungs- oder Teileigentums dient, ist Zubehör der Wohnung und somit Bestandteil des Sondereigentums. (OLG Köln, Beschluss v. 28.7.2003, 16 Wx 37/03; Installation einer Klimaanlage in Gaststätte; BayObLG, Beschluss v. 20.3.2001, 2Z BR 45/01, ZMR 2001, 818; Verbot der Aufstellung von Klimageräten in Sondereigentumseinheiten)

### **Klingelanlage**

Die Klingelanlage ist wie der Briefkasten eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; einschränkend Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58; Sondereigentum bis zum Auslass in der Wohnung entsprechend der Gegensprechanlage)

### **Klingelschild**

Als Bestandteil der äußeren Ansicht der Klingelanlage wird das Klingelschild dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60)

### **Klingeltaster (Treppenhaus)**

Der Klingeltaster im Treppenhaus ist wegen der Zugehörigkeit zur Elektroinstallation und gemeinschaftlichen Klingelanlage Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **Küchentüre**

s. Innentüren

## **Laminat**

s. Fußbodenbelag

## **Laternen**

Laternen, die der Beleuchtung gemeinschaftlicher Wege und Plätze dienen, sind Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

## **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. (BayObLG, Beschluss v. 26.9.2001, 2Z BR 79/01, ZMR 2002, 211; Beschluss v. 7.11.1991, BReg. 2 Z 137/91, MDR 1992, 155; OLG Hamm, Beschluss v. 23.3.1993, 15 W 362/92, MDR 1993, 866) 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. (Schmidt, J.-H., Münsteraner Verwaltertage 2005, NZM 2005, 410; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

## **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. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

## **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. (BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNotZ 1986, 79 = Rpfleger 1986, 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981, 27 = MDR 1981, 145; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

## **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. (BayObLG, Beschluss v. 1.10.1998, 2Z BR 144/98, ZMR 1999, 59; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 21.12.1998, 3 Wx 418/98, ZMR 1999, 350; OLG Frankfurt, Beschluss v. 3.4.1997, 20 W 90/97, ZMR 1997, 367; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27 (Bodenbelag) und 30; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81 (allgemein zu Balkonen); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Palandt/Bassenge, 64. Auflage, § 5 WEG Rn. 2a (Sondereigentumsfähigkeit einer Loggia); Weitnauer, § 5 Rn. 11)

## **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. (BayObLG, Beschluss v. 11.9.1985, BReg 2 Z 63/85, NJW-RR 1986, 178 (bauliche Veränderung durch Anbringung einer Markise); OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 14.5.1985, 20 W 370/84, OLGZ 1986, 42; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

## **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. (BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146, 241 = NZM 2001, 196 = NJW 2001, 1212 = DNotZ 2002, 127 = ZWE2001, 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995, 649; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

## **Mauer (nichttragend)**

Eine nichttragende Mauer im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums ist Bestandteil des Sondereigentums. Diese darf nach Belieben beseitigt oder verändert werden. (Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 49; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

## **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. (BGH, Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 21/03, NJW 2003, 3476 = ZMR 2003, 937 (Einbau dient ordnungsgemäßer Verwaltung); OLG Hamm, Beschluss v. 6.3.2001, 15 W 320/00, NJW-RR 2002, 156 = ZMR 2001, 839; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 109)

## **Mörtelbett (Balkon)**

Das Mörtelbett unter dem Terrassen- oder Loggienbelag gehört als wesentlicher Bestandteil des Balkons zum Gemeinschaftseigentum. (Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27)

## **Müllabwurfanlage**

Die Müllabwurfanlage ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53 und 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

**Müllabzug**

Der Müllabzug ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53 und 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums Rn. 81)

**Müllschlucker**

s. Müllabwurfanlage

**Namensschild**

s. Klingelschild

**Notbeleuchtung**

Die Notbeleuchtung gilt als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und ist somit Gemeinschaftseigentum. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 53 und 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

**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. (KG Berlin, Beschluss v. 13.4.1992, 24 W 2935/91 (Genehmigungspflicht des Einbaus eines Oberlichts in einem Dachgeschossondereigentum); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81 (allgemein zu Lichtschächten); Weitnauer, § 5 Rn. 19)

**Parkett**

s. Fußbodenbelag

**Plattenbelag (Balkon)**

s. Fliesen (Balkon)

**Plattenbelag (Terrasse)**

Eine nicht abgegrenzte, plattierte oder geflieste Terrassenfläche ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (OLG Köln, Beschluss v. 21.4.1982, 2 Wx 13/82, Rpfleger 1982, 278 = MDR 1982, 775; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Weitnauer, § 5 Rn. 10 (Dachterrassen) und 21)

**Rasen**

Die Außenanlage als Grund und Boden sowie alle Pflanzen und Gewächse sind zwingende Bestandteile des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 43 und 44)

**Rasenfläche**

s. Rasen

**Rasenmäher**

s. Gartengeräte

### **Rauchabzugsöffnung**

Die Rauchabzugsöffnung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Gemeinschaftseigentum. (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **Rauchgaswarnanlage**

Die Rauchgaswarnanlage ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums, da sie eine gemeinschaftliche Einrichtung darstellt. (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **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. (Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58) Die Einnahmen aus der Werbeanbringung sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 28 Rn. 18; § 99 Abs. 3 BGB; § 16 Abs. 1 WEG)

### **Rohrleitungen**

s. Leitungen (Stichwort Rohrsanierung im Werk)

### **Rollläden**

Außenjalousien und -rollläden sind feste Bestandteile der äußeren Fassade und somit Gemeinschaftseigentum. (KG, Beschluss v. 17.7.1985, 24 W 1956/85, DWE 1985, 126; AG Berlin-Schöneberg, BlnGrdE 1988, 149 = DWE 1988, 34; a. A. LG Memmingen, Beschluss v. 29.12.1977, 4 T 1048/77, Rpfleger 1978, 101 (Rollladenmotor bzw. die Rollladenmechanik ist Sondereigentum); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 84)

### **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. (So auch BayObLG, Beschluss v. 25.7.1984, 2Z BR 108/83, DNotZ 1985, 416; Beschluss v. 23.2.1995, 2Z BR 113/94, BayObLGZ 1995, 103 ff.; OLG Hamm, Beschluss v. 22.10.1990, 15 W 331/90, WE 1991, 108, 109) 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. (Merle in Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 21 Rn. 1; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 75 f.)

### **Rückstausicherung**

Eine Rückstausicherung gehört als Bestandteil der gemeinschaftlichen Entwässerungsanlage zum Gemeinschaftseigentum. (OLG Köln, Beschluss v. 19.12.1997, 16 Wx 293/97, WE 1998, 313; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 84)

### **Rundfunkempfangsanlage**

Eine Rundfunkempfangsanlage (Antenne) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 63; AG Winsen, Urteil v. 22.3.2000, 22 C 1266/98, NZM 2000, 717)

### **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. (BGH, Urteil v. 18.10.1974, V ZR 120/73, NJW 1975, 688 (allgemein Antennenanlage); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 63; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58 und 110 f.)

### **Sauna**

Eine Sauna (Gemeinschaftssauna in einem Schwimmbad o. Ä.) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

### **Scheiben**

s. Fensterscheiben

### **Schloss (Briefkastenanlage)**

Die Briefkastenanlage inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60 f.; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **Schloss (Hauseingangstüre)**

Die Hauseingangstüre inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58, Türen)

### **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. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58, allgemein zu Türen; a. A. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, NZM 2002, 572 = ZWE 2002, 297 = ZMR 2002, 445, Sondereigentumsfähigkeit an Wohnungsabschlusstüren)

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

Gemeinschaftsräume dienen dem gemeinsamen Gebrauch der Wohnungseigentümergeinschaft und sind daher inklusive ihrer Schließanlage als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren. (BayObLG, Beschluss v. 6.6.1986, BReg 2 Z 53/85, ZMR 1986, 450 (Nutzung eines Gemeinschaftsraums); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 58 (Räume gemeinschaftlichen Gebrauchs); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58, allgemein zu Türen)

### **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. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58 (allgemein zu Türen); a. A. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, NZM 2002, 572 = ZWE 2002, 297 = ZMR 2002, 445, Sondereigentumsfähigkeit an Wohnungsabschlusstüren)

### **Schwimmbad**

Ein Schwimmbad (Gemeinschaftsschwimmbad) ist - sofern es der Nutzung aller Wohnungseigentümer zugänglich ist - eine Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Gemeinschaftseigentum. (LG Kempten, Beschluss v. 9.3.1998, 4 T 2565/97 (gemeinschaftlicher Gebrauch eines Schwimmbads); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 59; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 113)

### **Solaranlage**

Eine gemeinschaftlich genutzte Solaranlage, die der Eigentümergemeinschaft als zusätzliche Energiequelle dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33)

### **Spielplatz**

Ein Spielplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 44)

### **Sportplätze**

Ein Sportplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33 und 44)

### **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. (OLG Köln, Beschluss v. 26.8.2002, 16 Wx

126/02, NZM 2002, 865) 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. (Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 42 und 48)

### **Sprinkleranlage**

Eine gemeinschaftlich genutzte Sprinkleranlage ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33)

### **Stromleitung**

Mangels anderer Vereinbarung sind die Stromleitungen bis zu der Abzweigung in die einzelnen Wohnungen Gemeinschaftseigentum. In den einzelnen Wohnungen sind die Stromleitungen Sondereigentum. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 38; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3 Rn. 58 m. w. N.)

### **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. (BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146, 241 = NZM 2001, 196 = NJW 2001, 1212 = DNotZ 2002, 127 = ZWE 2001, 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995, 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **Tapete (Wohnung)**

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um Sondereigentum. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 47 (Innenanstrich); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50 und 58)

### **Tennisplatz**

Ein Tennisplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 44)

### **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). (OLG Köln, Beschluss v. 21.4.1982, 2 Wx 13/82, Rpfleger 1982, 278 = MDR 1982, 775; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 51; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58; Weitnauer, § 5 Rn. 10 (Dachterrassen) und 21)

### **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. (Bärmann/Pick, 16. Auflage, § 5 Rn. 10)

### **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. (Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

### **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. (BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146, 241 = NZM 2001, 196 = NJW 2001, 1212 = DNotZ 2002, 127 = ZWE 2001, 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995, 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **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. (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 84)

### **Treppenfundament**

Das Fundament des Gebäudes ist konstruktiver Gebäudeteil und daher Gemeinschaftseigentum. Aus diesem Grund zählt auch das Fundament einer gemeinschaftlichen Treppenanlage zum Gemeinschaftseigentum. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 46)

### **Treppenhaus**

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (BayObLG, Beschluss v. 16.3.1995, 2Z BR 12/95, NJW-RR 1996, 12 = WE 1996, 79 (Kellerraum als Zugang); Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986, 78 = Rpfleger 1986, 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981, 27 = MDR 1981, 145; OLG Hamm, Beschluss v. 22.6.1992, 15 W 252/91, NJW-RR 1992, 1296 (Sondereigentum eines zusätzlichen Treppenabgangs durch Teilungserklärung); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 81)

### **Trockenraum**

Ein Trockenraum dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

### **Trockner**

Ein Trockner, der in einem gemeinschaftlichen Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 56, zu Waschmaschine)

### **Türdrücker**

Türdrücker sind außer an Innentüren grundsätzlich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 60; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **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. (BGH, Beschluss v. 21.12.2000, VZB 45/00, BGHZ 146, 241 = NZM 2001, 196 = NJW 2001, 1212 = DNotZ 2002, 127 = ZWE 2001, 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995, 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **Untertischgerät**

s. Toilette

### **Verwaltungsunterlagen**

Verwaltungsunterlagen sind als Bestandteil des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens Gemeinschaftseigentum. Ausgenommen sind in diesem Fall handschriftliche Vermerke des Verwalters. (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 1120)

### **Viererparker**

s. Doppelparker

### **Wand (nichttragend)**

Eine nichttragende Mauer im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums ist Bestandteil des Sondereigentums. Diese darf nach Belieben beseitigt oder verändert werden. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 49; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **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. (BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00, BGHZ 146, 241 = NZM 2001, 196 = NJW 2001, 1212 = DNotZ 2002, 127 = ZWE 2001, 314; BayObLG, Beschluss v. 2.2.1995, 2Z BR 71/94, NJW-RR 1995, 649; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 47; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 81)

### **Wandschrank (Einbau)**

Der Einbauschränk gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des Sondereigentums. (BayObLG, Beschluss v. 9.5.1996, 2Z BR 18/96, WuM 1996, 491 (Sondereigentum laut Teilungserklärung); Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 82)

### **Wandverkleidung (Wohnung)**

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um Sondereigentum. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27; Bielefeld, Ratgeber Wohnungseigentum, S. 47 (Innenanstrich); Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50 und 58)

### **Wärmedämmung**

Der Außenputz eines Gebäudes ist wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (BayObLG, Beschluss v. 20.3.1991, BReg 2 Z 8/91, NJW-RR 1991, 976 = WM 1994, 152 = NZM 1998, 408; Beschluss v. 30.4.1982, BReg 2 Z 67/81, Rpfleger 1982, 278; OLG Hamm, Beschluss v. 3.7.1995, 15 W 93/95, DWE 1995, 127; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 27 und 33; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Auflage, Rn. 75 und 81 (Mauerwerk); Weitnauer, § 5 Rn. 19)

### **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. (Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50) Warmwasseraufbereitung (zentral) Die zentrale Warmwasseraufbereitung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 33)

### **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. (Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

**Waschbecken (Waschkeller)**

Ein Waschbecken in einem gemeinschaftlichen Waschkeller ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

**Waschküche**

Eine Waschküche ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Schmid, BIGBW 1983, 161; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

**Waschmaschine**

Eine Waschmaschine, die in einem gemeinschaftlich genutzten Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 59)

**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. (Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 50)

**Wege**

Die Fahr- und Gehwege dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986, 78 = Rpfleger 1986, 220; Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54)

**Werbung (Erträge)**

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Werbeanbringung oder sonstige Forderungen sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 28 Rn. 18; § 99 Abs. 3 BGB; § 16 Abs. 1 WEG)

**Zähler (Strom, Gas und Wasser)**

Eine vom Versorgungsträger installierte Zähl- oder Messeinrichtung wird in der Regel im Eigentum Dritter, in diesem Fall 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. (§ 94 Abs. 1 BGB)

**Zinsen**

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, Werbeanbringung oder sonstige Forderungen sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 28 Rn. 18; § 16 Abs. 1 WEG)

**Zinsertrag**

s. Zinsen

**Zugangstüre**

Die Zugangstüre (Haustür) dient der Benutzung aller Eigentümer und ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. (Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 55; Ott in Deckert, Die Eigentumswohnung, Gr. 3, Rn. 58)

**Zwischendecken (tragend)**

Die tragenden Zwischen- und Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des Gemeinschaftseigentums. (BayObLG, Beschluss v. 16.10.1997, 2Z BR 106/97, WE1998, 355; OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997, 193; Bärman/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 57)