



---

## Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

### **WEG: Gemeinschafts- und Sondereigentum**

---

11.017

#### Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum

**B**egriffe: Das Sondereigentum (§ 5 WEG) ist das Alleineigentum an Räumen oder Teilen einer Wohnung, während das Gemeinschaftseigentum allen Eigentümern einer Wohnanlagen zu Bruchteilen gehört.

**A**bgrenzung: Als Grundsatz zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum lässt sich formulieren, dass all das Gemeinschaftseigentum ist, was nicht ausdrücklich zum Sondereigentum erklärt worden ist. Wer sich nun fragt, wie die Abgrenzung dann vorzunehmen ist, dem hilft das Wohnungseigentumsgesetz weiter, dessen § 1 Absatz 5 festlegt, was alles dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist: Hierzu gehören unter anderem das Grundstück selbst, auf dem das Mehrfamilienhaus gebaut ist, einzelne Gebäudeteile, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind wie z. B. tragende Wände, Balkongeländer, Bodenplatte und Dichtungsbahn auf dem Balkon aber auch Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, z.B. das gemeinsame Treppenhaus, Aufzüge aber auch Räume, die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen notwendig sind.

Im Einzelnen können jedoch auch individuelle Regelungen zu der genauen Verteilung in der jeweiligen Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft festgelegt werden, die die genaue Verteilung der Miteigentumsanteile und deren Ausgestaltung festlegt. Relevant wird die Unterscheidung hinsichtlich der Frage: "Sondereigentum oder nicht?" immer dann, wenn an der jeweiligen Wohneinheit Veränderungen vorgenommen werden sollen. Denn nur über Veränderungen des Sondereigentums darf der jeweilige Wohnungseigentümer selbst entscheiden. Hinsichtlich Veränderungen am Gemeinschaftseigentum muss immer die gesamte Eigentümergeinschaft befragt und um Zustimmung ersucht werden. Hierbei empfiehlt es sich, sich vor dem Kauf einer Eigentumswohnung genau zu informieren, welche Bestandteile der Wohnung zum Sondereigentum gehören, damit der potenzielle Wohnungseigentümer bereits vor dem Kauf abschätzen kann, in welchem Umfang er sein neues Reich nach seinen Wünschen gestalten kann. Anderenfalls drohen unliebsame Überraschungen, denn das Gemeinschaftseigentum ist umfassender als man zunächst als Laie annehmen mag und reicht auch in die Räumlichkeiten der Wohnung hinein.

Die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum ist insbesondere dort wichtig, wo es um die Fragen der Kostentragung von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten geht, denn der einzelne Wohnungseigentümer trägt nämlich die Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum betreffen, während alle Wohnungseigentümer zusammen die Ausgaben für das Gemeinschaftseigentum gemeinsam zu zahlen haben, wobei die Abgrenzung im Einzelfall schwierig sein kann.

**B**eispiele: Die folgende Auflistung kann von daher lediglich einen Hinweis darauf geben, wie die Abgrenzung im Regelfall erfolgt.



**Absperrventile**, die für mehrere Wohnungen zuständig sind, gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Abwasserhebeanlagen**, die mehreren Wohnungen dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Antennen**, die allen Wohnungseigentümern dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum, während eine Antenne, die nur von einem oder wenigen Wohnungseigentümern errichtet wurde und nur für deren Rundfunk- und Fernsehempfang zuständig ist, ausschließlich deren Sondereigentum ist.

**Aufzüge** gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Badezimmereinrichtungen** inklusive der Wasserhähne gehören zum Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers.

**Balkon**: Die Bestandteile, die den Balkon selbst bilden, sind Gemeinschaftseigentum. Dazu gehören sämtliche Fassadenbestandteile, wie die gegossene Betonbodenplatte und die Außenwände, das Balkongitter, eine Isoliersicht und alles andere was der Baustabilität und dem Feuchtigkeitsschutz dient. Dagegen gehören der Raum auf dem Balkon selbst und die darauf angebrachten Gegenstände, wie Blumenkästen und Lampen zum Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers. Aber auch Bodenfliesen, die zur Zierde fest verlegt sind, gehören zum Sondereigentum, so dass Reparaturen vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu zahlen sind.

**Dachterrassen**: Eine Dachterrasse, die von allen Wohnungseigentümern genutzt werden darf, gehört zum Gemeinschaftseigentum. Dagegen gelten bei einer Dachterrasse, die nur von einem Wohnungseigentümer genutzt werden darf, dieselben Abgrenzungsregelungen wie bei Balkonen.

**Decken**: Da es sich insoweit um tragende Elemente des gesamten Gebäudes handelt, zählen diese zum Gemeinschaftseigentum. Etwas anderes gilt für Deckenverschalungen und die Deckenverkleidung (wie Putz oder Tapeten), die zum jeweiligen Sondereigentum gehören.

**Estrich**: Auch wenn sich der Estrich in Räumen befindet, die zum Sondereigentum gehören, ist er dennoch Gemeinschaftseigentum.

**Fenster**: Als Fassadenbestandteile gehören Außenfenster immer zum Gemeinschaftseigentum. Von daher trägt die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer die Kosten für den Außenanstrich der Fensterrahmen und die Reparatur von zerbrochenen Scheiben, soweit nicht die Gemeinschaftsordnung eine andere Kostentragungspflicht vorsieht. Den Innenanstrich der Fensterrahmen hat dagegen jeder einzelne Wohnungseigentümer selbst durchzuführen.

**Fensterbänke/ -simse**: Soweit sie nach außen gerichtet sind, gehören sie zum Gemeinschaftseigentum. Die nach innen gerichteten gehören dagegen zum Sondereigentum.

**Fensterläden**: Da sie zu den Außenanlagen gehören, sind sie Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für Außenrollläden und Außenjalousien.

**Fußböden**: Da es sich insoweit um tragende Elemente des gesamten Gebäude handelt, zählen diese zum Gemeinschaftseigentum. Dagegen gehören Fußbodenbeläge (wie Fliesen, Parkett, Laminat) zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnung.

**Garagen** können zum Sondereigentum einer Wohnung gehören soweit entsprechendes bei der Teilung vereinbart wurde und dies ins Grundbuch eingetragen wurde.

**Haussprechanlagen** gehören zusammen mit den Türöffnern zum Gemeinschaftseigentum. Lediglich die Gegensprechanlagen in den jeweiligen Wohnungen sind Sondereigentum.



**Heizung:** Die gemeinschaftliche Heizungsanlage gehört zum Gemeinschaftseigentum. Dazu gehört insbesondere der Heizraum, inklusive Brenner, Kessel und Öltank. Auch die Rohrleitungen sind insoweit Gemeinschaftseigentum, soweit sie der Versorgung mehrerer Wohnungen dienen. Ab der Verzweigung von der an sie nur noch eine Wohnung betreffen, gehören alle weiteren Leitungen und Einrichtungen (auch die Heizkörper) zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnung, soweit sie nicht durch fremdes Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum laufen.

**Isolierschichten,** die der Wärme-, Feuchtigkeits- oder Schallschutzisolierung dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Kamine:** Der Schornstein gehört zum Gemeinschaftseigentum, während der offene Kamin in der Wohnung zu deren Sondereigentum zählt.

**Kanalisation:** Gehört insgesamt zum Gemeinschaftseigentum.

**Leitungen:** Alle Wasser-, Gas- und Elektroleitungen gehören soweit sie der Versorgung oder Entsorgung mehrerer Wohnungen dienen zum Gemeinschaftseigentum. Betreffen diese Leitungen dagegen nur eine Wohnung, so gehören sie zum jeweiligen Sondereigentum, es sei denn sie verlaufen durch fremdes Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum.

**Licht-/Luftschächte,** die der Belichtung und Belüftung von gemeinschaftlichem Eigentum dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Markisen,** die sich auf Balkonen befinden, deren Raum zum Sondereigentum gehört, zählen auch zum jeweiligen Sondereigentum.

**Mauern:** Alle tragenden Mauern und Wände, die der Stabilität des gesamten Gebäudes dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum. Dagegen gehören nicht tragende Wände, die sich ausschließlich innerhalb einer einzelnen Wohnung befinden, zum jeweiligen Sondereigentum dieser Wohnung. Nicht tragende Wände, die zwei unterschiedliche Wohnungen voneinander abgrenzen gehören zum Sondereigentum dieser beiden Wohnungen. In jedem Fall gehören Wandverkleidungen (wie Putz, Holz, Tapeten, Kacheln) zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnung.

**Messgeräte,** die der Kostenverteilung der Heiz- und Wasserkosten unter den Eigentümern dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum auch wenn sie sich jeweils innerhalb einer Wohnung befinden.

**Müllabwurfanlage** gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Putz:** Der Innenputz an Wänden und Decken innerhalb einer Wohnung gehört zum jeweiligen Sondereigentum. Dagegen gehören der Außenputz und der Putz in Gemeinschaftsräumen zum Gemeinschaftseigentum.

**Schloss und Schlüssel:** Wohnungsschlüssel stehen im Sondereigentum. Dagegen handelt es sich um Gemeinschaftseigentum, wenn es um Schlüssel zu gemeinsamen Räumen oder zur gemeinsamen Haustür geht.

**Stellplätze** für PKW in **Sammelgaragen** können zum Sondereigentum einer Wohnung gehören soweit dies bei der Teilung des Gebäudes vereinbart wurde und entsprechendes ins Grundbuch eingetragen wurde. Voraussetzung dafür ist, dass die Fläche durch dauerhafte Markierungen abgegrenzt ist. Dagegen gehören Stellplätze auf Freiflächen unter freiem Himmel immer zum Gemeinschaftseigentum und können niemals zum Sondereigentum werden. Allenfalls die Einräumung eines Sondernutzungsrechts zu Gunsten eines Wohnungseigentümers kommt hier in Betracht.

**Tapeten,** die sich innerhalb einer Wohnung befinden, gehören zum jeweiligen Sondereigentum.



**Terrassen:** Ebenerdige Terrassen gehören zum Gemeinschaftseigentum.

**Treppen** in einem gemeinschaftlichen Treppenhaus gehören zum Gemeinschaftseigentum. Dagegen gehören Treppen innerhalb einer (Maisonett-) Wohnung zum jeweiligen Sondereigentum.

**Türen** innerhalb einer Wohnung gehören zum Sondereigentum. Dagegen gehören Haustüren, Balkontüren und Türen zu Gemeinschaftsräumen zum Gemeinschaftseigentum. Auch wenn die Wohnungseingangstüren zum Gemeinschaftseigentum gehören, ist für den Innenanstrich der Tür der jeweilige Wohnungseigentümer zuständig.

**Wände:** Alle tragenden Mauern und Wände, die der Stabilität des gesamten Gebäudes dienen, gehören zum Gemeinschaftseigentum. Dagegen gehören nicht tragende Wände, die sich ausschließlich innerhalb einer einzelnen Wohnung befinden, zum jeweiligen Sondereigentum dieser Wohnung. Nicht tragende Wände, die zwei unterschiedliche Wohnungen voneinander abgrenzen gehören zum Sondereigentum dieser beiden Wohnungen. In jedem Fall gehören Wandverkleidungen (wie Putz, Holz, Tapeten, Kacheln) zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnung.

**Wasserleitung:** Rohre die der Ver- und Entsorgung von mehreren Wohnungen dienen gehören zum Gemeinschaftseigentum. Dagegen gehören Wasserrohre, die nur eine Wohnung betreffen, zum jeweiligen Sondereigentum, soweit sie nicht durch anderes Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum verlaufen.

**Wasseruhren** sind als Messgeräte, die der Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümern dienen, Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie sich innerhalb einer Wohnung befinden.

## Hinweis:

Die Erläuterungen der Begriffe des Wohnungseigentums ergeben sich aus dem [Infoblatt 11.016](#).