

ABC Sonder- und Gemeinschaftseigentum (HI1415678)

Zusammenfassung

Begriff

Als Verwalter wird man nahezu täglich mit der Frage konfrontiert, ob ein Gegenstand oder eine bestimmte Einrichtung zum Gemeinschafts- oder zum Sondereigentum gehört. Solche Fragen sind meist nicht schnell und schon gar nicht allgemeinverbindlich zu beantworten, denn die genaue Zuordnung ist häufig eine Frage des Einzelfalls.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann bei der Bewertung des Einzelfalls einen Hinweis geben, hilft aber nicht immer weiter, wie die folgenden Ausführungen zeigen.

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

Zum **Gemeinschaftseigentum** führt das WEG aus:

"Das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen", sind gem. § 1 Abs. 5 WEG Gemeinschaftseigentum. Ferner gehören gem. § 5 Abs. 2 WEG "Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen", zum Gemeinschaftseigentum, "selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden".

Gegenstand und Inhalt des **Sondereigentums** wird in § 5 WEG beschrieben:

"Gegenstand des Sondereigentums sind die gem. § 3 Abs. 1 (WEG) 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 ein Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 (WEG) zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird."

Meistens – und dies wird häufig übersehen – geht es den betroffenen Wohnungseigentümern nicht um die eigentliche Begriffsbestimmung, d. h. was gehört zum Gemeinschafts- bzw. zum Sondereigentum, sondern vordringlich darum, wer die Kosten zu tragen hat. Aus diesem Grund ist als weiterer Schritt zur Klärung des Einzelfalls ein Blick in die jeweilige Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung unerlässlich.

1 Begriffsbestimmung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (HI1435051)

In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung ist in den meisten Fällen unter der Bezeichnung "Begriffsbestimmung" eine mehr oder weniger umfangreiche Aufzählung der dem Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum zugeordneten Gebäudeteile zu finden. Hier ist aber dringend zu berücksichtigen, dass Bestandteile des Gemeinschaftseigentums auch nicht durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

lungserklärung zu Sondereigentum erklärt werden können.^[1]

Neben dieser rein begrifflichen Zuordnung werden dann an anderer Stelle unter der Bezeichnung "Kostentragung" oder "Lasten-Kosten" die Bestimmungen benannt, wer für welche Kosten aufzukommen hat. Diese Bestimmungen können vorsehen, dass der einzelne Sondereigentümer durchaus verpflichtet sein kann, auch für im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäude- teile oder Anlagen die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten zu tragen.

Hinweis

Kostentragungsregeln beachten

Um beurteilen zu können, wer für Instandsetzung/Instandhaltung/Reparatur bestimmter Einrichtungen finanziell aufzukommen hat, müssen immer die in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgenommenen Kostentragungsregeln beachtet werden.

Praxis-Beispiel

Formulierung einer durch Sondereigentümer zu tragenden Kostenlast des Gemeinschaftseigentums in einer Gemeinschaftsordnung:

"Soweit nicht vorstehend hinsichtlich des Außenstrichs und der äußeren Gestaltung etwas anderes bestimmt ist, obliegt die Behebung von Schäden, gleich welcher Art, im räumlichen Bereich des Wohnungseigentums und im Bereich ausschließlicher Nutzungsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers, z. B. an Fenstern und Türen, evtl. Rollläden, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem betreffenden Wohnungseigentümer, auch wenn die beschädigten Teile zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören."

Nach diesem Beispiel hat der Sondereigentümer die Kosten für die Schadensbehebung an den begrifflich dem Gemeinschaftseigentum zugeordneten Fenstern, Türen oder Rollläden zu tragen.

In der Praxis kann es auch vorkommen, dass zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugehörige Gebäudebestandteile falsch und damit in der Folge nichtig zu Sondereigentum erklärt werden, ohne dass eine weitergehende Erklärung in der Gemeinschaftsordnung zu finden ist.

Solche Fälle, in denen beispielsweise die Fenster ausdrücklich dem Sondereigentum zugeordnet werden, können dann in eine Kostentragungsregelung zulasten des jeweiligen Sondereigentümers umgedeutet werden, wenn die Gemeinschaftsordnung insoweit eine ausdrückliche Regelung enthält, wonach die im Sondereigentum stehenden Bestandteile des Gemeinschaftseigentums von der Instandsetzungs- bzw. Kostentragungspflicht des Wohnungseigentümers umfasst ist. Stets hat insoweit eine eingehende und umfassende Prüfung der gesamten Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung zu erfolgen.^[2]

Beschließen die Wohnungseigentümer andererseits eine Erstattung der Kosten für in der Vergangenheit von den Wohnungseigentümern eigenständig und auf ihre Kosten durchgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, weil allgemein von der Gültigkeit eines tatsächlich nichtigen Beschlusses über die Verpflichtung zu entsprechenden Maßnahmen ausgegangen wurde, muss zwingend ein zweistufiges Verfahren durchgeführt werden, wonach zunächst die jeweiligen Rechnungen

einzureichen und diese zu prüfen sind und sodann die konkrete Kostenerstattung beschlossen wird. Wird dieses zweistufige Verfahren nicht eingehalten, führt dies zur Beschlussnichtigkeit.^[3]

2 Schäden im Sondereigentum als Folge schadhafte Gemeinschaftseigentums (HI1435052)

Eine regelmäßig wiederkehrende Frage an den Verwalter ist auch, wer für Schäden im Sondereigentum aufzukommen hat, wenn deren Ursache eindeutig im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums liegt.

Praxis-Beispiel

Die meisten Wohnungseigentümer gehen irrig davon aus, dass ein in ihrer Wohnung (Sondereigentum) durch ein undichtes Dach (Gemeinschaftseigentum) hervorgerufener Feuchtigkeitsschaden selbstverständlich auf Kosten der Gemeinschaft instand gesetzt werden muss. Sofern es sich aber nicht um einen Sturmschaden handelt, der über die bestehende Gebäudeversicherung abgewickelt werden kann, hat der einzelne Sondereigentümer den in seiner Wohnung entstandenen Schaden auf eigene Kosten zu beseitigen.

Allein die Tatsache, dass es sich bei dem Dach um gemeinschaftliches Eigentum handelt, begründet keinen Schadensersatzanspruch des Sondereigentümers. Dem Sondereigentümer steht vielmehr ein Anspruch auf Ersatz der Kosten nur dann zu, wenn der Wohnungseigentümergeinschaft ein Verschulden anzulasten ist. Handelt es sich bei dem Schaden an der Dachfläche um einen sogenannten Zufallsschaden, so trifft die Gemeinschaft kein Verschulden und damit nicht die Pflicht, die Kosten für die Schadensbehebung am Sondereigentum zu tragen. Der betroffene Eigentümer hat folglich die in seiner Wohnung entstandenen Durchfeuchtungsschäden auf eigene Kosten zu beseitigen.

Dieses Beispiel zeigt u. a. deutlich, dass es nicht allein auf die Zuordnung bestimmter Gebäudeteile zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum ankommt, sondern darüber hinaus noch andere Bewertungskriterien zur Entscheidung der Kostenverteilung heranzuziehen sind.

Achtung

Eindringlich warne ich davor, den Versuch zu unternehmen, die z. T. sehr schwierigen Fallkonstellationen so mancher Gemeinschaftsordnung eigenständig zu lösen und gegenüber den Eigentümern verbindliche Erklärungen abzugeben oder danach zu handeln (Abrechnungserstellung). Oft ist es selbst Fachanwälten nicht möglich, die sich widersprechenden Formulierungen einer Gemeinschaftsordnung auf einen gültigen "Nenner" zu bringen. Ob etwas wirksam dem Gemeinschafts- oder Sondereigentum zugeordnet ist und wer hierfür die Kosten zu tragen hat, wird in der Regel erst ein Gerichtsverfahren klären. Diesem sollte ein Verwalter aus Haftungsgründen nicht eigenmächtig vorgreifen.

Abschließend möchte ich noch auf eine besondere Problematik der Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sowie der Kostentragung hinweisen: Für das Gemeinschaftseigentum kann nur der Verwalter als Auftraggeber auftreten – unabhängig davon, wer letztlich die Kosten einer Maßnahme zu tragen hat.

Wenn z. B. in einer Gemeinschaftsordnung wirksam vereinbart ist, dass der jeweilige Sondereigentümer die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fenster zu übernehmen hat, so darf der Sondereigentümer den entsprechenden Auftrag nicht erteilen. Auftraggeber ist hier vielmehr der Verwalter in Vertretung der Ge-

meinschaft. Dies dient der Sicherung eventueller Gewährleistungsansprüche und der Wahrung eines einheitlichen Qualitätsstandards. Vorab muss natürlich die Kostenübernahme durch den Sondereigentümer insoweit gesichert sein, dass von dem zur Kostentragung verpflichteten Eigentümer die Auftragssumme auf das Gemeinschaftskonto überwiesen wird.

Das nachfolgende Lexikon soll Ihnen einen schnellen Überblick über die Zuordnung einzelner Gebäudeteile zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum geben und damit den Verwaltungsalltag erleichtern. Die Inhalte orientieren sich im Wesentlichen an der herrschenden Literatur- und Rechtsprechung.

3 ABC Gemeinschaftseigentum/Sondereigentum (HI1435053)

Abdichtungsbahn

Die Abdichtung eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. sind zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[1]

Abflussrohre

Abflussrohre, Abflussleitungen und Abwasserkanäle sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Dies auch dann, wenn sie als Hauptrohre durch Bereiche des Sondereigentums führen.^[2]

Abrechnungen (zurückliegende)

Abrechnungen gehören zu den Verwaltungsunterlagen und sind Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**. Ausgenommen sind in diesem Fall handschriftliche Vermerke des Verwalters.^[3]

Abschlusstüren (Wohnung)

Abschlusstüren, egal ob Haus- oder Wohnungsabschlusstüren, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[4]

Absperrpfosten (Parkplatz)

Absperrpfosten sind, weil fest mit dem Grund und Boden verbunden, Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[5]

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.^[6]

Absperrventil (Wohnung)

Ein Absperrventil, welches der Absperrung lediglich einer Wohneinheit dient, ist Bestandteil des **Sondereigentums**.^[7]

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.^[8]

Abstellplatz (Waschmaschine)

Der Abstellplatz für eine Waschmaschine im Bereich des gemeinschaftlichen Waschkellers ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Es können jedoch Sondernutzungsrechte und Kostentragungsvereinbarungen vereinbart werden.^[9]

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.^[10]

Abzugsanlage (dient lediglich einer Teileigentumseinheit, z. B. Restaurant)

Eine Einrichtung zum ausschließlichen Gebrauch eines Sonder- oder Teileigentümers ist **Sondereigentum**.^[11]

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**.^[12]

Alarmanlage (Haus)

Eine Alarmanlage, die der Absicherung der Gebäudehülle oder bestimmter Bereiche der gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. Tiefgarage) dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[13]

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**.^[14]

Anstrich (Fassade)

Der Fassadenanstrich eines Gebäudes sowie Isolierschichten, Wärmedämmung, Außenputz etc. sind zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Dies gilt analog für Balkonunterseiten, Brüstungen (außen) etc.^[15]

Antenne

Die gemeinschaftliche Antennenanlage, die dem Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[16]

Armaturen (Waschküche)

Armaturen an einem Waschbecken, die sich in einem gemeinschaftlichen Waschraum oder sonstigen gemeinschaftlichen Raum befinden, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[17]

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**.^[18]

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.^[19]

Aufzug

Der Aufzug als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Aufzüge, die lediglich einem Wohnungs- oder Teileigentum zugeordnet sind oder von diesem ausschließlich genutzt werden (z. B. Speisenaufzug in einer Gaststätte), können auch Bestandteil des Sondereigentums sein.^[20]

Außenanlage

Die Außenanlage als Grund und Boden ist zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[21]

Außenputz

Der Außenputz eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc., sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.^[22]

Außenrollladen

Außenjalousien und -rollläden als feste Bestandteile der äußeren Fassade sind Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.^[23]

Badewanne

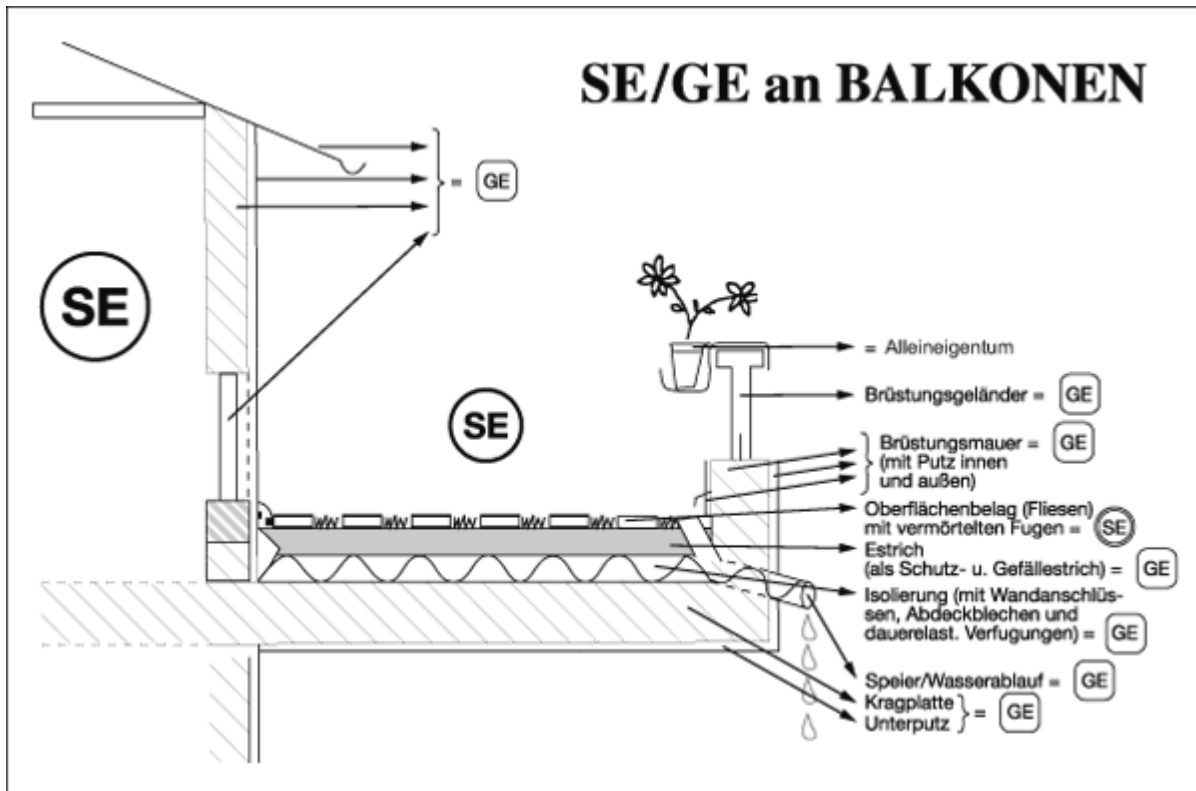
Armaturen, Sanitärartikel und sonstige Badezimmer- oder Kücheninstallationen, die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befinden, gehören zum Zubehör der Wohnung und sind deswegen Bestandteil des **Sondereigentums**.^[24]

Badezimmertür

Die Türen innerhalb eines Raumeigentums (z. B. auch Küchentür, Wohnzimmer- und Schlafzimmertür) sind dem **Sondereigentum** zuzuordnen.^[25]

Balkon

Der Balkon ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Lediglich der Balkonbelag (Fliesen etc.) kann Bestandteil des Sondereigentums sein.^[26]



Balkonbelag (Fliesen, Platten etc.)

Bei Balkonen kann allenfalls die oberste begehbare Schicht des Aufbaus zu Sondereigentum erklärt werden. Darunterliegende Schichten (z. B. Feuchtigkeitsisolierung, Wärmedämmung) sind zwingend Gemeinschaftseigentum.^[27]

Balkonbrüstung

Die Balkonbrüstung gehört zwingend zum **Gemeinschaftseigentum**.^[28]

Die Innenseite der Balkonbrüstung ist ebenfalls Teil des Gemeinschaftseigentums, wenn der Aufbau bzw. das Material des Brüstungselements (hier: Faserzementplatte) eine gesonderte dingliche Zuordnung dieses Bereichs nicht ermöglicht.^[29]

Balkondecke

Die Balkondecke ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.^[30]

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.^[31]

Balkongeländer

Balkongeländer sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.^[32]

Balkongitter

Ein Balkongitter ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.^[33]

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.^[34]

Balkonplatte

Eine Balkonplatte (Bodenplatte) ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.^[35]

Balkonverglasung

Eine Balkonverglasung ist als konstruktiver Gebäudeteil und Bestandteil der äußeren Ansicht **Gemeinschaftseigentum**.^[36]

Baum

Ein Baum sowie dessen Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.^[37]

Bedachung

s. Dach

Belüftungsanlage

Eine Belüftungsanlage, die der Belüftung des gemeinschaftlichen Eigentums dient (z. B. auch Tiefgarage), ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[38]

Bewässerungsanlage

Eine Bewässerungsanlage, die der Bewässerung des gemeinschaftlichen Eigentums dient (Gartenfläche), ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[39]

Blitzschutzanlage

Eine Blitzschutzanlage dient als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs der Sicherung der gesamten haustechnischen Anlage vor Überspannungsschäden sowie des Brandschutzes und ist **Gemeinschaftseigentum**.^[40]

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**.

gentum. Die Verkehrssicherungspflicht und Schadensersatzpflicht für selbst angebrachte Blumenkästen liegt immer beim Sondereigentümer (Zustands- und Handlungsstörer!).^[41]

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.^[42]

Bodenplatte (Balkon)

s. Balkonplatte

Bodenräume

Sogenannte Bodenräume (Dachboden), die keinem Wohnungs- oder Teileigentum zugewiesen wurden, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[43]

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.^[44]

Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[45]

Busch

Ein Busch sowie dessen Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.^[46]

Carport

Ein fest mit dem Grundstück verbundener Carport ist wesentlicher Bestandteil desselben und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[47]

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**.^[48]

Auch das Glasdach eines Hofraums ist als konstruktiver Bestandteil zwingend Gemeinschaftseigentum. Weist die Teilungserklärung einen im Hof einer Wohnungseigentumsanlage mit einem Glasdach überdeckten "Hofraum" einem der Miteigentümer als Teileigentum zu, so gilt dies nicht für das Glasdach. Hierbei handelt es sich um einen "konstruktiven" Teil des Teileigentums, der notwendigerweise Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums ist und auch durch eine anderslautende Bestimmung in der Teilungserklärung nicht zum Gegenstand des Sondereigentums werden kann.^[49]

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**.^[50]

Dachfenster

Ein Dachfenster ist als konstruktiver Gebäudeteil und fester Bestandteil der Bedachung **Gemeinschaftseigentum**.^[51]

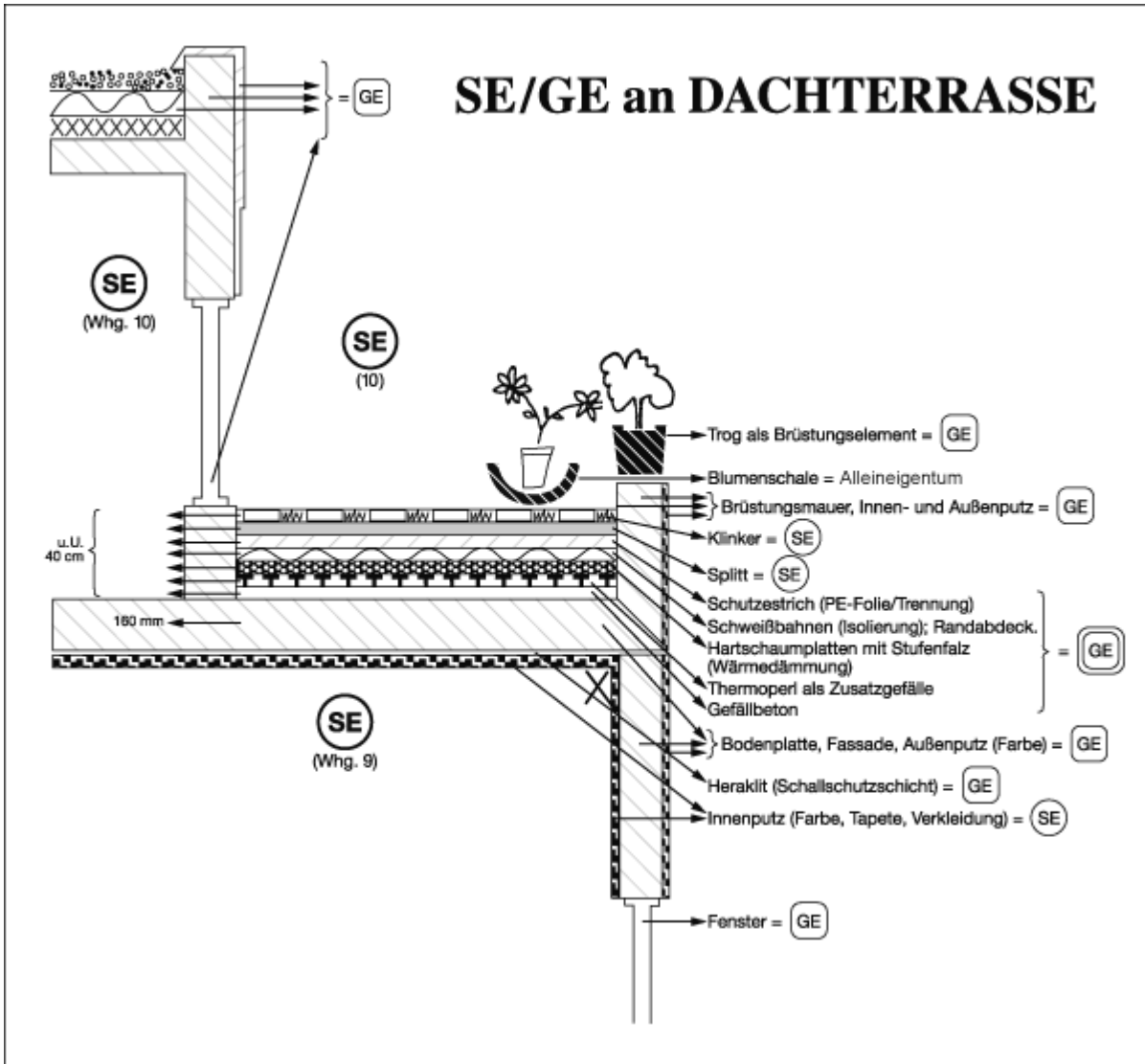
Dachrinne

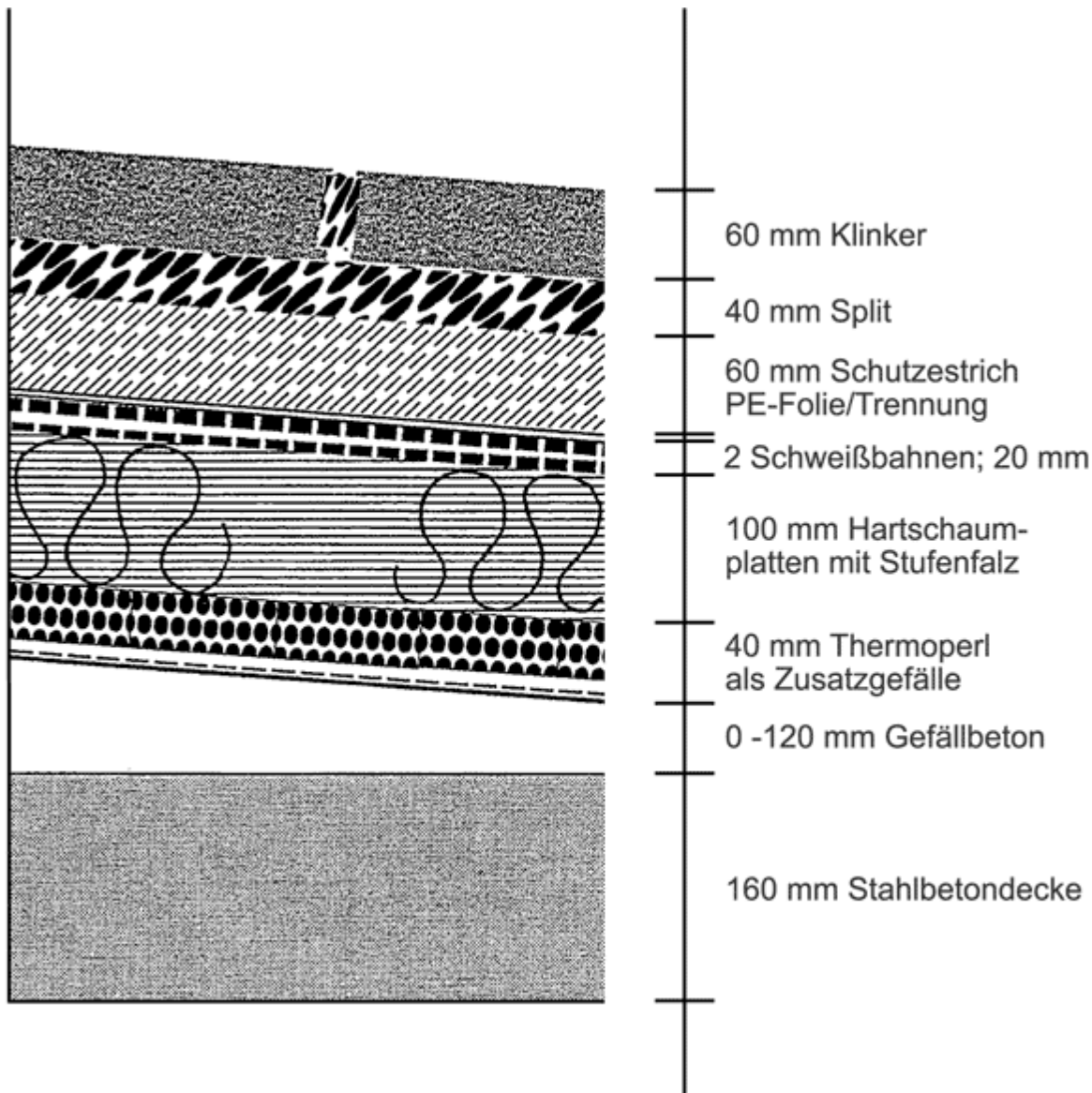
Die Dachrinnen gehören zu den konstruktiven Teilen des Daches, sind für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich und stehen deshalb im **Gemeinschaftseigentum**.^[52]

Dachterrasse

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

Sondereigentumsfähig ist der begehbare Bodenbelag.^[53]





Dachunterspannbahn

Die Schichten zur Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung eines Gebäudes sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**. Hierzu zählt auch eine Dachunterspannbahn (Dampfsperre).^[54]

Dachziegel

Der für den Schutz und die Isolierung erforderliche Dachbelag wie z. B. Dachziegel oder Teerpappe ist zwingendes **Gemeinschaftseigentum**.^[55]

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**.^[56]

Doppelparker (Doppelstockgaragen)

Das an einer Doppelstockgarage gebildete Sondereigentum erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben wird.^[57] Dient die Hebeanlage auch anderen Doppelstockgaragen, steht sie zwingend im Gemeinschaftseigentum.

Doppelverglasung

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Gegenstand des Sondereigentums kann ein nach innenliegender Fenstergriff sein. Es ist jedoch möglich, durch Vereinbarung die Kostentragungsverpflichtung auf den jeweiligen Sondereigentümer abzuwälzen.^[58]

Drückergarnitur (Hauseingangstür)

Die Drückergarnitur als Bauteil der Hauseingangstür ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[59]

Drückergarnitur (Wohnungsabschlusstür)

Wohnungsabschlusstüren einschließlich Zarge, Verschluss und Klinke sind in der Regel bis auf den Innenanstrich^[60] Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[61]

Drückergarnitur (Fenster)

Die Drückergarnitur eines Außenfensters (Fenstergriff) ist Bestandteil des **Sondereigentums**.^[62]

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**.^[63]

Dusche

s. Durchlauferhitzer

Einbauküche

Die Einbauküche gehört zum Zubehör der Wohnung und ist daher dem **Sondereigentum** zuzuordnen.^[64]

Einbauschrank

Der Einbauschrank gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des **Sondereigentums**.^[65]

Eingangspodest

Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[66]

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**.^[67]

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.^[68]

Entlüftungsrrohr

Das Entlüftungsrrohr ist wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit **Gemeinschaftseigentum**.^[69]

Entsorgungsleitung

s. Abwasserleitung

Estrich (Wohnung)

Ein innerhalb des Sondereigentums verlegter Estrich ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, da die Wärme- und Schallsolierung zu den konstruktiven und wesentlichen Gebäudemerkmale zu zählen ist.^[70]

Estrich (Balkon)

Die Bodenplatten der Balkone und Terrassen zählen neben den konstruktiven Teilen sowie der Isolierung zum **Gemeinschaftseigentum**.^[71]

Fahrradraum

Als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs ist der Fahrradraum Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[72]

Fahrradständer

Der Fahrradständer wird dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet, da er einem gemeinschaftlichen Gebrauch dient.^[73]

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.^[74]

Fahrwege

Die Fahr- und Gehwege dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[75]

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.^[76]

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.^[77]

Fassade

Der Außenputz eines Gebäudes, wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc., sind zwingend **Gemeinschaftseigentum**.^[78]

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.^[79]

Fensteranstrich (innen)

Die Innenbeschläge eines Fensters können **Sondereigentum** sein, dies gilt entsprechend für den Innenanstrich.^[80]

Fensterbank (außen)

Die Außenfensterbank fungiert als konstruktiver Gebäudeteil und dient der äußeren Ansicht. Somit ist sie Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[81]

Fensterbank (innen)

Die Innenbeschläge eines Fensters können **Sondereigentum** sein, dies gilt entsprechend für die innere Fensterbank.^[82]

Fenstergitter

Fenstergitter werden als Gegenstand der äußeren Ansicht des Gebäudes dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.^[83]

Fensterladen (Rollladen/Jalousien)

Ein Fensterladen gilt als Außenanlage und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[84]

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.^[85]

Fenstergriff

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums. Gegenstand des **Sondereigentums** kann jedoch ein nach innen liegender Fenstergriff sein.^[86]

Fensterscheiben

Fenster inklusive Rahmen und Verglasung sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Vereinbarungen über die Kostentragungspflicht bleiben hiervon unberührt.^[87]

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**.^[88]

Feuchtigkeitsisolierung

Die Feuchtigkeitsisolierung eines Gebäudes sowie andere Fassadenelemente wie Außenputz, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. sind zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[89]

Feuerlöscher

Die Feuerlöscher dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.^[90]

Feuerschutztüren

Die Feuerschutztüren oder solche Türen, die aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben installiert werden müssen, sind **Gemeinschaftseigentum**. Sie gelten als Einrichtungen des gemeinschaftlichen Gebrauchs.^[91]

Flachdach

Dächer gehören i. d. R. als konstruktive Gebäudeelemente zum **Gemeinschaftseigentum**. Das Flachdach jedenfalls dann, wenn dessen oberste Schicht eine Isolierungsfunktion besitzt.^[92]

Fliesen (Balkon)

Der Fliesenbelag bzw. die oberste begehbare Schicht auf einem Balkon kann Bestandteil des **Sondereigentums** sein.^[93]

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.^[94]

Fliesen (Treppenhaus)

Die Fliesen in Treppenhäusern und sonstigen gemeinschaftlichen Räumen dienen dem gemeinschaftlichen Gebrauch und sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[95]

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.^[96]

Fundament

Als konstruktiver Gebäudeteil ist das Fundament des Gebäudes Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[97]

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**.^[98]

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.^[99]

Garagentor

Ein Tor an einer gemeinschaftlich genutzten Garage ist als **Gemeinschaftseigentum** zu qualifizieren.^[100]

Garagentür

s. Garagentor

Garten/Gartenanlage

Die Außenanlage ist als Grund und Boden zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[101]

Gartenbepflanzung

Die Bepflanzungen im Garten sind ebenfalls **Gemeinschaftseigentum**.^[102]

Gartengeräte

Geräte, die der Pflege und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen und aus dem Gemeinschaftsvermögen angeschafft wurden, sind **Gemeinschaftseigentum**.^[103]

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 Fall wären die wesentlichen Gebäudebestandteile zum **Gemeinschaftseigentum** zu zählen.^[104]

(vgl. Fertiggarage)

Gegensprechanlage (Haustür)

Die Gegensprechanlage ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[105]

Gegensprechanlage (Wohnung)

Die in den Sondereigentumseinheiten befindlichen Sprechstellen einer gemeinschaftlich genutzten Gegensprechanlage werden als **Sondereigentum** qualifiziert.^[106]

Gehwege

s. Fahrwege

Geländer (Balkon)

Das Balkongeländer ist als konstruktiver Gebäudeteil und Gegenstand der äußeren Ansicht zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[107]

Geländer (Treppenhaus)

Das Geländer in einem gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und gilt als **Gemeinschaftseigentum**.^[108]

Geräteraum

Ein Raum, der zur Lagerung gemeinschaftlicher Gartengeräte o. Ä. dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[109]

Geschossdecken

Die tragenden Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.
[110]

Dies gilt auch für die Geschossdecken einer Tiefgarage, wozu insbesondere auch die aus Brandschutzgründen erforderliche Betonüberdeckung über der Bewehrung rechnet. OLG München, Beschluss v. 13.8.2007, 34 Wx 75/07.

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**.^[111]

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 Innentür, Durchreiche, Spiegel etc.).^[112]

Grillplatz

Ein Grillplatz auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher **Gemeinschaftseigentum**.^[113]

Grundstück

Das Grundstück ist immer Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[114]

Hausflur

Der Hausflur dient der Benutzung aller Eigentümer und wird als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs zum **Gemeinschaftseigentum** gezählt.^[115]

Hausmeistergarage

Als Raum für gemeinschaftliche Dienste gilt eine Hausmeistergarage als **Gemeinschaftseigentum**.^[116]

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**.^[117]

Haustüranlage

Die Haustüranlage inklusive Briefkasten- und Klingel/Gegensprechanlage dient der Benutzung aller Eigentümer und ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs als **Gemeinschaftseigentum** zu betrachten.^[118]

Hebeanlage

s. Fäkalienhebeanlage

Hebebühne

s. Doppelparker

Hecke

Eine Hecke sowie deren Früchte sind als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks zwingend **Gemeinschaftseigentum**.^[119]

Heizkessel

Der Heizkessel ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[120]

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 abhängig von der konkreten Heizungsanlage auch innerhalb des Sondereigentums Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums** sein.^[121]

Im Übrigen aber stehen die Heizkörper im Sondereigentum.^[122]

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.^[123] Zu beachten ist jedoch, dass Heizungsleitungen 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.^[124] Bis zu diesem Punkt sind sie demnach dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Heizkörperventile

Heizkörperventile sind abhängig von der konkreten Heizungsanlage Bestandteile des gemeinschaftlichen Heizungssystems und damit **Gemeinschaftseigentum**.^[125]

Sie können jedoch zu Sondereigentum erklärt werden, wenn bereits die Heizkörper durch Teilungserklärung oder anderweitige Vereinbarung zu Sondereigentum erklärt wurden.^[126]

Heizölvorrat

Der von der Eigentümergemeinschaft eingelagerte Heizöl- oder sonstige Brennstoffvorrat ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[127]

Heizraum

Der Heizraum wird als Raum für gemeinschaftliche Dienste dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.^[128]

Zugänge zur gemeinschaftlichen Heizungsanlage stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum.^[129]

Heizung

s. Heizungsanlage

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage inklusive aller Installationen und sonstigen Gerätschaften ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.^[130]

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.^[131]

Im Übrigen aber stehen die Heizkörper im Sondereigentum.^[132]

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden.^[133] Zu beachten ist jedoch, dass Heizungsleitungen 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.^[134] Bis zu diesem Punkt sind sie demnach dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

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.^[135]

Innenanstrich (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.^[136]

Innenhof

Im Einzelfall kann ein Innenhof als Bestandteil einer Sondereigentumseinheit zu Sondereigentum erklärt werden, soweit er lediglich durch diese Sondereigentumseinheit zugänglich und rundum von Gebäudemauern umgrenzt ist (OLG Hamm, Beschluss v. 5.1.2016, 15 W 398/15).

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.^[137]

Innenputz (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.^[138]

Innentüren

Die Innentüren eines Sonder- oder Teileigentums gehören inklusive der Zargen und sonstigen Bauteile zum **Sondereigentum**.^[139]

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.^[140]

Isolierschicht

Die Isolierschicht eines Gebäudes ist wie auch die Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[141] Dabei ist grundsätzlich ihre Positionierung unerheblich, sodass die Isolierschicht auch dann Gemeinschaftseigentum darstellt, wenn sie im Bereich des Sondereigentums aufgebracht ist.^[142]

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.^[143]

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.^[144]

Kamin (Wohnung)

Ein sich innerhalb einer Wohnung befindender "offener" Kamin ist Bestandteil des **Sondereigentums**.^[145]

Kamine (Schornsteine)

Kamine dienen dem Abzug von Rauchgasen und der Be- und Entlüftung des Gebäudes und sind deshalb als Anlagen des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.^[146]

Kaminzüge

s. Kamine (Schornsteine)

Kanalisation

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und somit dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen.^[147]

Kegelbahn

Eine Kegelbahn, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[148]

Kellerdecken

Kellerdecken sind konstruktive Gebäudeteile und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**. Sofern an einem Keller-raum Teileigentum begründet worden ist, so ist der Innenanstrich vom jeweiligen Teileigentümer zu tragen.^[149]

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 S. 12 = WE 1996 S. 79; Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 12/85, MittBayNot 1986 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 220; Beschluss v. 1.10.1980, BReg 2 Z 43/79, DWE 1981 S. 27 = MDR 1981 S. 145; OLG Hamm, Beschluss v. 22.6.1992, 15 W 252/91, NJW-RR 1992 S. 1296 (Sondereigentum bei zusätzlichem Treppenabgang); Bärmann/Pick/Merle, 9. Auflage, § 5 Rn. 54)

Kellertür

Kellertüren gelten analog zu Abschluss- und Wohnungsabschlusstüren als **Gemeinschaftseigentum**.^[150]

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.^[151]

Kinderschaukel

Eine Kinderschaukel auf einem gemeinschaftlichen Kinderspielplatz ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[152]

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und damit Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[153]

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.^[154]

Klimaanlage (Wohnung)

Eine Klimaanlage, die lediglich der Klimatisierung eines Wohnungs- oder Teileigentums dient, ist Zubehör der Wohnung und somit Bestandteil des **Sondereigentums**.^[155]

Klingelanlage

Die Klingelanlage ist wie der Briefkasten eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[156]

Klingelschild

Als Bestandteil der äußeren Ansicht der Klingelanlage wird das Klingelschild dem **Gemeinschaftseigentum** zugeordnet.^[157]

Klingeltaster (Treppenhaus)

Der Klingeltaster im Treppenhaus ist wegen der Zugehörigkeit zur Elektroinstallation und gemeinschaftlichen Klingelanlage Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[158]

Küchentür

s. Innentüren

Laminat

s. Fußbodenbelag

Laternen

Laternen, die der Beleuchtung gemeinschaftlicher Wege und Plätze dienen, sind Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[159]

Leitungen

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. Wasser- und Heizungsleitungen verlieren erst von dem Punkt an ihre Zugehörigkeit zu dem Gesamtnetz, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung hiervon trennen lassen.^[160]

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.^[161]

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**.^[162]

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.^[163]

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**.^[164]

Markise (nachträglich angebracht)

Eine nachträglich angebrachte Markise, die kein wesentlicher Bestandteil der Gebäudehülle ist (sich leicht entfernen lässt), ist Bestandteil des **Sondereigentums**.^[165]

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.^[166]

Mauer (nichttragend)

Eine nichttragende Mauer im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums ist Bestandteil des **Sondereigentums**. Diese darf nach Belieben beseitigt oder verändert werden.^[167]

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**.^[168]

Mörtelbett (Balkon)

Das Mörtelbett unter dem Terrassen- oder Loggienbelag gehört als wesentlicher Bestandteil des Balkons zum **Gemeinschaftseigentum**.^[169]

Müllabwurfanlage

Die Müllabwurfanlage ist eine Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[170]

Müllabzug

Der Müllabzug ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[171]

Müllschlucker

s. Müllabwurfanlage

Namensschild

s. Klingelschild

Notbeleuchtung

Die Notbeleuchtung gilt als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs und ist somit **Gemeinschaftseigentum**.^[172]

Oberbodenbelag

s. Fliesen (Balkon)

Oberlichter

Oberlichter, egal ob im Bereich des Sonder-, Teil- oder Gemeinschaftseigentums, sind wesentlicher Bestandteil der Dacheindeckung und deshalb Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[173]

Parkett

s. Fußbodenbelag

Plattenbelag (Balkon)

s. Fliesen (Balkon)

Plattenbelag (Terrasse)

Eine nicht abgegrenzte, plattierte oder geflieste Terrassenfläche ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[174]

Rasen

Die Außenanlage als Grund und Boden sowie alle Pflanzen und Gewächse sind zwingende Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.^[175]

Rasenfläche

s. Rasen

Rasenmäher

s. Gartengeräte

Rauchabzugsöffnung

Die Rauchabzugsöffnung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs **Gemeinschaftseigentum**.^[176]

Rauchgaswarnanlage

Die Rauchgaswarnanlage ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, da sie eine gemeinschaftliche Einrichtung darstellt.^[177]

Rauchmelder

Auch im Sondereigentum montierte Rauchmelder sind dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet, wenn sie aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angeschafft wurden.^[178] Soweit man sie als Zubehör qualifiziert^[179], stehen Rauchmelder, die ein Wohnungseigentümer eigenständig – also ohne entsprechende Beschlussfassung – angeschafft hat, in seinem Eigentum.

Rauchschtztüren

s. Feuerschtztüren

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**.^[180]

Die Einnahmen aus der Werbeanbringung sind Gegenstand des Gemeinschaftsvermögens und damit Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.^[181]

Rohrleitungen

s. Leitungen^[182]

Rollläden(Gurte)

Außenjalousien und -rollläden sind feste Bestandteile der äußeren Fassade und somit **Gemeinschaftseigentum**.^[183]

Ob im Übrigen insbesondere Rollladengurte Sonder- oder Gemeinschaftseigentum sind, ist umstritten. Mit den besseren Argumenten dürfte es sich um Sondereigentum handeln.^[184]

Rücklage

Nach einer in der Literatur teilweise vertretenen Ansicht ist die Rücklage als Teil des Gemeinschaftsvermögens dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen.^[185]

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.^[186]

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.^[187]

Rückstausicherung

Eine Rückstausicherung gehört als Bestandteil der gemeinschaftlichen Entwässerungsanlage zum **Gemeinschaftseigentum**.
[188]

Rundfunkempfangsanlage

Eine Rundfunkempfangsanlage (Antenne) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[189]

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.^[190]

Sauna

Eine Sauna (Gemeinschaftssauna in einem Schwimmbad o. Ä.) ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[191]

Scheiben

s. Fensterscheiben

Schloss (Briefkastenanlage)

Die Briefkastenanlage inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[192]

Schloss (Hauseingangstür)

Die Hauseingangstür inklusive Schloss (Schließzylinder) ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[193]

Schloss (Kellertür 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 Kellertür Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.
[194]

Schloss (sonstige Türen Gemeinschaftsräume)

Gemeinschaftsräume dienen dem gemeinsamen Gebrauch der Wohnungseigentümergeinschaft und sind daher inklusive ihrer Schließanlage als **Gemeinschaftseigentum** zu qualifizieren.^[195]

Schloss (Wohnungseingangstür)

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

schaftseigentums.^[196]

Schwimmbad

Ein Schwimmbad (Gemeinschaftsschwimmbad) ist – sofern es der Nutzung aller Wohnungseigentümer zugänglich ist – eine Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs und daher **Gemeinschaftseigentum**.^[197]

Solaranlage

Eine gemeinschaftlich genutzte Solaranlage, die der Eigentümergemeinschaft als zusätzliche Energiequelle dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[198]

Spielplatz

Ein Spielplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[199]

Sportplätze

Ein Sportplatz dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[200]

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.^[201]

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.^[202]

Sprinkleranlage

Eine gemeinschaftlich genutzte Sprinkleranlage ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[203]

Stromleitung

Mangels anderer Vereinbarung sind die Stromleitungen bis zu der Abzweigung in die einzelnen Wohnungen **Gemeinschaftseigentum**. In den einzelnen Wohnungen sind die Stromleitungen **Sondereigentum**.^[204]

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.^[205]

Tapete (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.^[206]

Tennisplatz

Ein Tennisplatz ist als Anlage des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[207]

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).^[208]

Thermostatventil

Thermostatventile sind Bestandteile des gemeinschaftlichen Heizungssystems und damit **Gemeinschaftseigentum**.^[209]

Sie können jedoch zu Sondereigentum erklärt werden, wenn bereits die Heizkörper durch Teilungserklärung oder anderweitige Vereinbarung zu Sondereigentum erklärt wurden.^[210]

Tiefgarage (unter- und teilerirdisch)

Eine unterirdische Tiefgarage ist als konstruktiver Teil des Gebäudes (Fundament/Untergeschoss) oder der Gartenflächen (Untergrund) **Gemeinschaftseigentum**. Dies gilt auch für eine teilerirdische Tiefgarage. Sie sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks und/oder des Gebäudes.^[211]

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**.^[212]

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.^[213]

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**.^[214]

Treppenfundament

Das Fundament des Gebäudes ist konstruktiver Gebäudeteil und daher Gemeinschaftseigentum. Aus diesem Grund zählt auch das Fundament einer gemeinschaftlichen Treppenanlage zum **Gemeinschaftseigentum**.^[215]

Treppenhaus

Die gemeinschaftlichen Flure, Kellergänge und Eingangsbereiche sind grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[216]

Trockenraum

Ein Trockenraum dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch und ist daher Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[217]

Trockner

Ein Trockner, der in einem gemeinschaftlichen Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[218]

Tür

Wohnungseingangstüren stehen im Gemeinschaftseigentum.^[219] Die Zimmertüren sind hingegen Sondereigentum.

Türdrücker

Türdrücker sind außer an Innentüren grundsätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[220]

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.^[221]

Untertischgerät

s. Toilette

Verwaltungsunterlagen

Verwaltungsunterlagen sind als Bestandteil des gemeinschaftlichen Verwaltungsvermögens **Gemeinschaftseigentum**. Ausgenommen sind in diesem Fall handschriftliche Vermerke des Verwalters.^[222]

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.^[223]

Wand (tragend)

Tragendes Mauerwerk ist als konstruktives Element für die Standsicherheit des Gebäudes verantwortlich und deshalb grund-

sätzlich Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**, auch wenn es sich im Bereich eines Sonder- oder Teileigentums befindet. Diese darf nicht beseitigt oder verändert werden.^[224]

Wandschrank (Einbau)

Der Einbausschrank gehört zum Zubehör der Wohnung und ist deshalb Bestandteil des **Sondereigentums**.^[225]

Wandverkleidung (Wohnung)

Bei der Gestaltung der Innenwände eines Sonder- oder Teileigentums handelt es sich um **Sondereigentum**.^[226]

Wärmedämmung

Der Außenputz eines Gebäudes ist wie auch die Isolierschichten, Wärmedämmung, tragende Bauteile etc. zwingender Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[227]

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**.^[228]

Warmwasseraufbereitung (zentral)

Die zentrale Warmwasseraufbereitung ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[229]

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**.^[230]

Waschbecken (Waschkeller)

Ein Waschbecken in einem gemeinschaftlichen Waschkeller ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[231]

Waschküche

Eine Waschküche ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[232]

Waschmaschine

Eine Waschmaschine, die in einem gemeinschaftlich genutzten Wasch- oder Trockenraum aufgestellt ist und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient, ist Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[233]

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**.^[234]

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 S. 78 = Rpfleger 1986 S. 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**.^[235]

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**.^[236]

Zinsertrag

s. Zinsen

Zugangstür

Die Zugangstür (Haustür) dient der Benutzung aller Eigentümer und ist als Einrichtung des gemeinschaftlichen Gebrauchs Bestandteil des **Gemeinschaftseigentums**.^[237]

Zwischendecken (tragend)

Die tragenden Zwischen- und Geschossdecken sind konstruktive Teile des Gebäudes und daher Bestandteile des **Gemeinschaftseigentums**.^[238]