

Dr. Sonntag Rechtsanwälte • Hans-Vogel-Str. 2 • 90765 Fürth

Dr. Gabriele Sonntag

Fachanwältin für
Familienrecht
Verwaltungsrecht

Roland Tilch

Fachanwalt für
Sozialrecht
Versicherungsrecht

Philipp Krasa

Rechtsanwalt

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Oder: wer muss das bezahlen?

I. Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

1. Grundsatz: Gemeinschaftseigentum oder „Alles für alle“

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen (§ 1 Abs. 5 WEG).

2. Aufteilung (§ Abs. 1 WEG)

Wurde durch Teilungserklärung oder Teilungsvertrag ein Gebäudeteil zum Sondereigentum erklärt?

Das Miteigentum an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, daß jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 BGB das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen (Teileigentum) in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (§ 3 Abs. 1 WEG).

3. Beeinträchtigung (§ 5 Abs. 1 WEG)

Würde durch Veränderung, Einfügung oder Beseitigung des Gebäudeteils Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum über das Maß nach § 14 WEG beeinträchtigt werden?

4. Erscheinungsbild (§ 5 Abs. 1 WEG)

Bestimmt das Gebäudeteil das äußere Erscheinungsbild?

Hans-Vogel-Str. 2
90765 Fürth

Telefon 0911 971870
Telefax 0911 9718710

recht@ra-sonntag.de
www.ra-sonntag.de

Gerichtsfach 262
Amtsgericht Nürnberg

Commerzbank Nürnberg
IBAN DE23 7604 0061
0519 2760 01
BIC COBADEFFXXX

Die Organisation der
Kanzlei ist zertifiziert
nach DIN EN ISO 9001

5. **Benutzung** (§ 5 Abs. 2 WEG)

Sind die Wohnungseigentümer auf die Benutzung zwingend angewiesen?

6. **Wesentlicher Bestandteil** (§ 5 Abs. 2 WEG)

Ist der Gebäudeteil für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich?

II. **Kosten**

1. **Gemeinschaftseigentum**

Die Eigentümer nach den jeweiligen Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG)

Ausnahme: Einzelfall nach § 16 Abs. 4 WEG

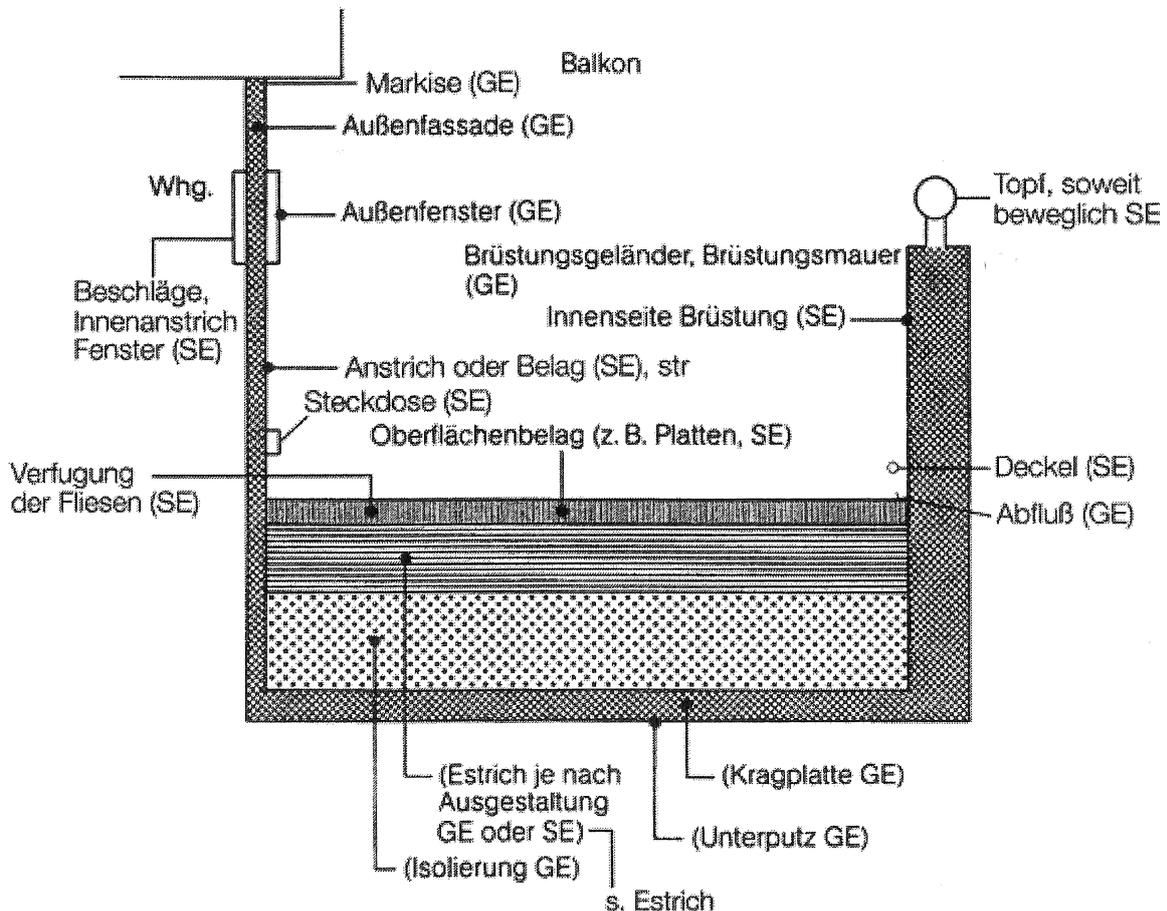
Kosten der Instandhaltung, der Instandsetzung oder der baulichen Veränderungen können durch Beschluss anders als nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

2. **Sondereigentum**

Der jeweilige Eigentümer (§ 14 Nr. 1 WEG)

III. **Beispiele** (Nicht abschließend und einzelfallbezogen)

◦ **Balkon**



(Sauren WEG/Sauren WEG § 1 Rn. 10 - 10Z, beck-online)

Versorgungsleitungen:

Bis zur ersten Absperrmöglichkeit: Gemeinschaftseigentum (GE) alles dahinter: Sondereigentum (SE) (BGH V ZR 57/12)

Abflussleitungen:

GE soweit nicht anders vereinbart, oder Absperrmöglichkeit

Sprechanlagen:

Gemeinschaftseigentum bis zur Abzweigung in das Sondereigentum

Duplex-Parker:

Sind die Stellplätze Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?

Sind in einer Teilungserklärung Mehrfachparker als Sondereigentum aufgeführt, sind einzelne Bauteile des Mehrfachparkers nur dann sondereigentumsfähig, wenn sie ausschließlich einer Sondereigentumseinheit (z.B. Parkfläche) und nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (z.B. Hydraulikanlage).

Türen:

Am Gemeinschaftseigentum: Gemeinschaftseigentum

Spitzboden:

GE, wenn nicht zum SE erklärt. Sondereigentum berechtigt nicht zur Änderung von Teileigentum in Wohnungseigentum!