

Die Eigentumsverhältnisse an Versorgungsanlagen und –leitungen in der Wohnungseigentümergeinschaft

I. Einführung

Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt, dass durch entsprechende Aufteilung eines bebauten Grundstücks oder durch Vereinbarung Sondereigentum an Wohnungen („Wohnungseigentum“) und sonstigen Räumen (z.B. Gewerbeeinheiten, „Teileigentum“) begründet werden kann (§§ 2, 3, 8 WEG). Weiterhin regelt das Gesetz, was zum Sondereigentum zählt, was Gemeinschaftseigentum ist bzw. bleibt und dass die Wohnungseigentümer im Sondereigentum stehende Gebäudebestandteile durch Vereinbarung zu Gemeinschaftseigentum machen dürfen (§ 5 WEG). Nicht zulässig und damit rechtlich nicht wirksam ist hingegen eine Vereinbarung, mit der nach der gesetzlichen Regelung zwingendes Gemeinschaftseigentum zu Sondereigentum erklärt wird. Solch zwingendes Gemeinschaftseigentum besteht an denjenigen Teilen des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, sowie an Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (§ 5 II WEG).

Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen enthalten fast immer Regelungen dazu, was neben den jeweiligen Räumlichkeiten in das Sondereigentum fällt. Gebräuchlich sind hierzu Vereinbarungen, wonach die in der Wohnung (bzw. in den sonstigen Räumen) befindlichen Versorgungsleitungen und -einrichtungen ab der Hauptleitung („Strang“) in das Sondereigentum des jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentümers fallen. In jüngerer Zeit gab es zur Frage der Eigentumsverhältnisse an den in den Sondereigentumsräumen befindlichen Anlagenteilen obergerichtliche Entscheidungen, die für Wohnungseigentümergeinschaften von großer praktischer Relevanz sind und eine nähere Betrachtung verdienen.

II. Heizungsanlage

Die ausschließlich die Wohnungseigentümer mit Wärme versorgende zentrale Heizungsanlage einschließlich der durch die Sondereigentumseinheiten verlaufenden Stränge und Durchleitungen steht nach allgemeiner Auffassung zwingend im Gemeinschaftseigentum¹. (Besonderheiten, denen hier nicht nachgegangen wird, ergeben sich für Anlagen, mit denen

*Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Berlin.

¹ BGH NJW 1979, 2391.



auch an Dritte Wärme geliefert wird oder im Falle des sog. Wärmecontractings²). Wie aber verhält es sich bei Heizungsleitungen, Heizkörpern, Thermostatventilen und Heizkostenverteilern innerhalb der Sondereigentumsräume? In Rechtsprechung und Rechtsliteratur werden unterschiedliche Auffassungen vertreten, was jeweils zum Sonder- und was zum Gemeinschaftseigentum gehört.

1. Heizkostenverteiler

Für Verbrauchserfassungsgeräte besteht Einigkeit darüber, dass diese zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören³. Grund hierfür ist die Zweckbestimmung: Heizkostenverteiler sollen eine Abrechnung und Aufteilung der Kosten auf die Miteigentümer unter Berücksichtigung des individuellen Verbrauchs ermöglichen. Sondereigentümer sollen deshalb nicht nach Belieben mit solchen in ihren Räumen befindlichen Geräten verfahren können. Keine Rolle hierfür spielt es, dass die Heizkostenverordnung für die Eigentümergemeinschaft möglicherweise nicht zur Anwendung kommt⁴.

2. Thermostatventile

Nach inzwischen überwiegender Auffassung in der Rechtsprechung⁵ und in der Literatur⁶ stehen Thermostatventile zwingend im Gemeinschaftseigentum.

Soweit dies damit begründet wird, dass die Wohnungseigentümergeinschaft gesetzlich zum Einbau von Thermostatventilen verpflichtet sei⁷, ist dem nicht zu folgen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt dem Bauherrn sowie dem von ihm Beauftragten vor, dass Heizungsanlagen beim Einbau in Gebäuden mit Thermostatventilen ausgestattet sein müssen (§§ 14 II, 26 EnEV). Für Bestandsanlagen gilt diese Pflicht hingegen nicht. Sollte die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband beim Neubau einer Anlage Bauherr sein, trifft sie die gesetzliche Verpflichtung unabhängig von den Eigentumsverhältnissen an der Heizungsanlage in ihrer Gesamtheit und ihren Teilen in den Sondereigentumsräumen. Da eine gesetzliche Verpflichtung der Eigentümergemeinschaft zum Einbau von

² Vgl. *Armbrüster*, in: *Bärmann*, WEG 10. Aufl. (2008), § 5 Rn. 34 ff. m. w. Nachw.

³ *OLG Hamburg* ZMR 1999, 502; *LG Bielefeld* NZM 1998, 249; *Armbrüster* in: *Bärmann* (Fn. 2), § 5 Rn. 114; *Dickersbach* in: *Jennißen*, WEG (2008), § 5 Rn. 32.

⁴ Vgl. *BayObLG* ZMR 1988, 349 = GE 1988, 1235.

⁵ *OLG Hamm* NZM 2001, 1130 = NJW-RR 2002, 156 = ZMR 2001, 839; *OLG Stuttgart* ZMR 2008, 243; *OLG München* NJW-RR 2008, 1182 = NZM 2009, 548; *LG Landshut* ZMR 2009, 145; a.A. *OLG Köln* DWE 1990, 108; *BayObLG* Rpfleger 1979, 216.

⁶ *Dickersbach*, in: *Jennißen* (Fn. 3), § 5 Rn. 31; *Palandt/Bassenge*, BGB, 69. Aufl. (2010), § 5 WEG Rn. 9; *Vandenhouten*, in: *Niederführ/Kümmel/Vandenhouten*, WEG, 9. Aufl. (2010), § 5 Rn. 38.

⁷ *OLG Hamm* NZM 2001, 1130 = NJW-RR 2002, 156 = ZMR 2001; *Dickersbach*, in: *Jennißen*, WEG (Fn. 3), § 5 Rn. 31.



Thermostatventilen bestehen kann, aber nicht muss, kann hieraus nichts für die Eigentumsverhältnisse an diesen Anlagenteilen abgeleitet werden⁸.

Richtig ist es demgegenüber, auf die Funktion von Thermostatventilen abzuheben. Insoweit ist zunächst klarzustellen, dass Thermostatventile nicht im Zusammenhang mit der Verbrauchserfassung stehen. Diese kann auch ohne (funktionsfähiges) Thermostatventil, nämlich allein aufgrund der vom jeweiligen Heizkörper abgegebenen Wärme erfolgen.

Entscheidend ist das Zusammenspiel zwischen Thermostatventilen und der weiteren Regeltechnik der Heizungsanlage. Soweit die Ansicht vertreten wird, dass es für die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage insgesamt nicht auf die Thermostatventile ankomme, ist dies technisch nicht richtig. Für die optimale Funktion einer modernen Heizungsanlage wird ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, für den es auf die Thermostatventile und insbesondere auf die dort meist vorgenommene Voreinstellung des Wasserdurchflusses ankommt.

„Der Begriff „Hydraulischer Abgleich“ wird im Allgemeinen im Bereich der Warmwasserheizungsanlagen verwendet, gilt aber auch für Kühlsysteme und Trinkwasserverteilung. Hier soll der Begriff im Zusammenhang mit der Warmwasserheizung erläutert werden. Der hydraulische Abgleich beschreibt ein Verfahren, mit dem innerhalb einer Heizungsanlage jeder Heizkörper oder Heizkreis einer Flächenheizung bei einer festgelegten Vorlauftemperatur der Heizungsanlage genau mit der Wärmemenge versorgt wird, die benötigt wird, um die für die einzelnen Räume gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Das wird durch genaue Planung, Überprüfung und Einstellung bei der Inbetriebnahme der Anlage erreicht. Auch ein nachträglicher hydraulischer Abgleich ist möglich, wenn die dafür erforderlichen Armaturen im Rohrnetz vorhanden sind (etwa voreinstellbare Thermostatventile oder Strangdifferenzdruckregler). Ist eine Anlage abgeglichen, ergeben sich mehrere Vorteile: Die Anlage kann mit optimalem Anlagendruck und damit mit optimal niedriger Volumenmenge betrieben werden. Daraus resultieren niedrige Anschaffungskosten der Umwälzpumpe und niedrige Energie- und Betriebskosten.“ (Wikipedia)

Werden bei einer entsprechend eingestellten Anlage Thermostatventile entfernt, sind hiermit regelmäßig negative Auswirkungen verbunden (nicht ausreichende Heizleistung am Ende des Heizstranges, insgesamt schlechterer Wirkungsgrad und damit höhere Heizkosten)⁹.

Unabhängig davon, ob die Energieeinsparverordnung im konkreten Fall der Wohnungseigentümergeinschaft vorschreibt, dass ein bestimmter Wirkungsgrad der Heizungsanlage erreicht werden und hierzu ein hydraulischer Abgleich erfolgen muss (vgl. Anlage 1, Tabelle 1

⁸ *Armbrüster*, in: *Bärmann* (Fn. 2), § 5 Rn. 107; so für Brand- bzw. Rauchwarnmelder *OLG Frankfurt a. M.* DWE 2009, 63, Gemeinschaftseigentum bejahend; a. A. *Schultz*, ZWE 2009, 383.

⁹ So wohl auch das Beweisergebnis in der Vorinstanz zu *OLG München* NJW-RR 2008, 1182 = NZM 2009, 548.



Nr. 5 und Anlage 2, Tabelle 1 Nr. 3.2 §§ 9, 13 II zu §§ 4, 9 EnEV), besteht also eine technische Beziehung zwischen den Thermostatventilen und der übrigen Heizungsanlage. Dies führt dazu, dass auch die Thermostatventile als Einrichtungen zu bewerten sind, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen und damit gemäß § 5 II WEG zwingend Gemeinschaftseigentum sind.

3. Heizkörper

Nach herrschender Meinung gehören die in den Sondereigentumsräumen befindlichen Heizkörper zum dortigen Sondereigentum¹⁰. Einschränkend hierzu wird vertreten, dass an den für die Funktionsfähigkeit der gesamten Heizungsanlage erforderlichen Teilen zwingend Gemeinschaftseigentum bestehen soll¹¹. Nach anderer Ansicht sollen Heizkörper immer zum Gemeinschaftseigentum gehören, weil die Entfernung von Heizkörpern stets Auswirkungen auf die gesamte Heizungsanlage hat, die deshalb nicht dem Sondereigentümer zur Disposition stehen darf¹².

Der letztgenannten Auffassung ist zuzustimmen. Nicht nur die (ersatzlose) Entfernung von Heizkörpern, sondern auch ein Austausch gegen neue Heizkörper hat regelmäßig Auswirkungen auf die gesamte Anlage, nicht nur bei Ein-Rohr-Systemen. Werden beispielsweise größere Heizkörper eingebaut, mit denen sich grundsätzlich sparsamer heizen lässt, weil die benötigte Vorlauftemperatur geringer ist, hat dies nicht nur Auswirkungen auf die Menge bzw. den Druck des Heizungswassers in der gesamten Anlage, sondern auch auf den bereits beschriebenen hydraulischen Abgleich. Ist nur ein Heizkörper betroffen, mögen die Auswirkungen gering oder nicht messbar sein. Werden aber alle Heizkörper einer Sondereigentumseinheit ausgetauscht oder beispielsweise in einem Hochhaus in verschiedenen Einheiten Änderungen an den Heizkörpern vorgenommen, wird dies für die Regelung einer modernen Heizungsanlage negative Folgen haben.

4. Heizungsleitungen

Ob Heizungsleitungen zum Sondereigentum der jeweiligen Einheit zählen können, ist ebenfalls umstritten. Einigkeit besteht dahingehend, dass jedenfalls die Hauptleitungen („Strang“), auch wenn sie eine Sondereigentumseinheit durchqueren, zwingendes Gemeinschaftseigentum sind.¹³ Bei den nur mittels Eingriff in das Gemeinschaftseigentum zu verlegenden bzw.

¹⁰ Nachweise bei *Spielbauer/Then*, WEG (2008), § 5 Rn. 4 und *Dickersbach*, in: *Jennißen* (Fn. 3), § 5 Rn. 10, dort Fußnote 2.

¹¹ *Armbrüster*, in: *Bärmann* (Fn. 2), § 5 Rn. 82; *Spielbauer/Then*, (Fn. 10), Rn. 12.

¹² *Dickersbach*, in: *Jennißen* (Fn. 3), § 5 Rn. 30; *Grziwotz*, in: *Jennißen*, WEG, 2. Aufl. (2010), § 5 Rn. 85; *Vandenhouten*, in: *Niederführ/Kümmel/Vandenhouten*, (Fn. 6), § 5 Rn. 38.

¹³ *Armbrüster*, in: *Bärmann*, (Fn. 2), § 5 Rn. 90 m. w. Nachw.



zu beseitigenden Leitungen in Sondereigentumseinheiten (z. B. im Fußboden unterhalb des Estrichs) bestehen bereits unterschiedliche Ansichten¹⁴.

Auch hier verdient die Auffassung den Vorzug, die sämtliche Heizungsleitungen als Gemeinschaftseigentum einordnet. Allerdings kann dies mit den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (vgl. oben II.2), mit Betreiberpflichten der Eigentümergemeinschaft (soweit sie zuständig ist, hat sie diese auch für andere Medien, wofür Gemeinschaftseigentum an der gesamten Anlage nicht zwingende Voraussetzung ist, s. hierzu unten III) oder mit dem praktikableren, nämlich Abgrenzungsfragen vermeidenden Ergebnis, dass alle Teile der Heizungsanlage Gemeinschaftseigentum sind, nicht überzeugend begründet werden¹⁵. Vielmehr muss auf die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage insgesamt abgestellt werden¹⁶.

Die Regelungstechnik moderner Heizungsanlagen, die einen optimalen Wirkungsgrad zur Energie- und Kosteneinsparung nur mithilfe diffiziler Einstellungen (Stichworte: Außentemperaturmessung, Vorlauf-/Rücklauf Temperatur, hydraulischer Abgleich, digitale Heizungspumpe, automatische Entlüftung und Nachspeisung von Heizungswasser) erreichen, wird durch Eingriffe in das Leitungssystem beeinträchtigt. Insbesondere ist der Leitungsquerschnitt auch in den Sondereigentumseinheiten für den hydraulischen Abgleich in der Gesamtanlage bedeutsam. Würden beispielsweise bei einer im Erdgeschoss belegenen Einheit Leitungen mit einem größeren Durchmesser bzw. ohne Querschnittreduzierungen angebunden werden, könnte dies im obersten Geschoss zu einer nicht mehr ausreichenden Heizleistung infolge zu geringer Vorlauf Temperatur führen.

5. Zwischenergebnis

Die Heizungsanlage ist nur im Ganzen bestimmungsgemäß voll funktionsfähig. Sie dient damit in all ihren Bestandteilen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer gemäß § 5 II WEG. Deshalb stehen auch alle in den Sondereigentumseinheiten installierten Anlagenteile zwingend im Gemeinschaftseigentum.

III. Sonstige Versorgungsleitungen und -anlagen

Soweit bei sonstigen Versorgungsanlagen und –leitungen (Wasser/Abwasser, Strom, Gas, Fernwärme, Kabelfernsehen oder Telefon) eine Zuordnung zum Sonder- oder zum Gemeinschaftseigentum vorgenommen wird, muss vorab festgestellt werden, an welchen Anlagen-

¹⁴ Für Gemeinschaftseigentum: *OLG München*, Beschl. v. 04.09.2009, 32 Wx 44/09; *BayObLG* WuM 1993, 79; a. A. *AG Mettmann* ZMR 2006, 240.

¹⁵ So aber *Dickersbach*, in: *Jennißen* (Fn. 3), § 5 Rn. 33; *Grziwotz*, in: *Jennißen* (Fn. 12), § 5 Rn. 85.

¹⁶ *Vandenhouten*, in: *Niederführ/Kümmel/Vandenhouten* (Fn. 6), § 5 Rn. 38; *Schneider* in: *Riecke/Schmid*, WEG, 3. Aufl. (2010), § 5 Rn. 52 m. w. Nachw.; *Müller*, *Praktische Fragen des Wohnungseigentums*, 4. Aufl. (2004), Rn. 76, 83.



teilen Eigentum Dritter – nämlich der Versorgungsunternehmen bzw. der Netzbetreiber – besteht, welches weder zugunsten der Eigentümergemeinschaft noch des Sondereigentümers entzogen werden kann¹⁷. Dies stellt sich für die verschiedenen Medien unterschiedlich dar.

1. Wasser/Abwasser

Der sogenannte Hausanschluss der Frischwasserleitung, der vom Verteilungsnetz bis zur ersten Hauptabspernung der Kundenanlage reicht und eine Messeinrichtung (Wasserzähler) umfasst, ist Eigentum des Wasserversorgungsunternehmens (§§ 10 I und III, 18 AVBWasserV), obwohl sich diese Anlagenteile auf dem Grundstück und in der Regel im Hause (Keller, Hausanschlussraum) befinden. Entsprechendes gilt für Fernwärmeleitungen und Messeinrichtungen (§§ 10 – 12 AVBFernwärmeV)¹⁸.

Anders beim Abwasser: Die auf dem Grundstück und im Gebäude befindliche Abwasseranlage ist Eigentum des Grundstückseigentümers.

2. Strom/Gas

Bei Strom- und Gasleitungen sowie den Messeinrichtungen hierzu ist die Situation etwas anders. Zwar stehen auch dort der Hausanschluss - inzwischen Netzanschluss genannt (Stromleitung vom Verteilungsnetz bis zur ersten Hauptsicherung der Kundenanlage) - und die Messeinrichtungen im Eigentum des jeweiligen Versorgungsunternehmens (§ 17 EnWG i.V.m § 5 NAV/NDAV für den Netzanschluss sowie § 21 b EnWG i.V.m. § 8 StromGVV/GasGVV und § 22 NAV/NDAV für Messeinrichtungen)¹⁹. Bei der Herstellung von Hausanschlüssen für die Stromversorgung kann nach den jetzt geltenden Bestimmungen aber eine abweichende vertragliche Vereinbarung zu den Eigentumsverhältnissen am Netzanschluss getroffen werden. Die Messeinrichtungen können nach den Vorschriften der Verordnung über Rahmenbedingungen für den Messstellenbetrieb und die Messung im Bereich der leitungsgebundenen Elektrizitäts- und Gasversorgung (MessZV) jetzt auch im Auftrag des Anschlussnutzers (Endverbraucher) von Dritten betrieben und der Verbrauch kann durch diese erfasst werden; dies bedeutet eine Liberalisierung dieses Bereichs wie bei der Strom- und Gaslieferung selbst, wodurch ein Wettbewerb hinsichtlich der von den Netzbetreibern bestimmten Grundkosten erzeugt werden soll²⁰.

¹⁷ J.-H. Schmidt, ZMR 2005, 669, dort Fußnote 3.

¹⁸ Missverständlich deshalb Armbrüster, in: Bärmann (Fn. 2), § 5 Rn. 93, Grziwotz, in: Jennißen (Fn. 12), § 5 Rn. 107, Schneider, in: Riecke/Schmid (Fn. 16), § 5 Rn. 77, 82 und Vandenhouten, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten (Fn. 6), § 5 Rn. 37.

¹⁹ so auch die inzwischen außer Kraft getretenen Regelungen in §§ 10 -12 AVBEltV/AVBGasV.

²⁰ Scholtka/Baumbach, NJW 2010, 1118.



3. Telekommunikation

Die Telekommunikationsanschlüsse (Telefon, ISDN, DSL, Kabelfernsehen) werden auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen mit den Netzbetreibern (vor allem T-COM) auf der Basis des Telekommunikationsgesetzes (TKG) hergestellt. In aller Regel steht die jeweilige Leitung mit allen weiteren hiermit verbundenen technischen Einrichtungen bis zum Übergabepunkt im Hause („erste Dose“) im Eigentum des Netzbetreibers.

4. Zwischenergebnis

Somit stehen Teile der auf dem Grundstück und in Baulichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft vorhandenen Versorgungsanlagen im Eigentum Dritter. Dies gilt auch für Messeinrichtungen für die Strom- und Gasversorgung (Zähler), die sich häufig in den Sondereigentumseinheiten befinden. Nur soweit hieran kein Eigentum Dritter besteht, stellt sich die Frage nach Gemeinschafts- oder Sondereigentum.

5. Meinungsstand Sonder-/Gemeinschaftseigentum

Einig ist man darüber, dass an Hauptleitungen stets Gemeinschaftseigentum besteht, auch wenn sie durch Sondereigentumsräume verlaufen. Was von den Abzweigungen an gilt, wird unterschiedlich beurteilt. Nach einer Ansicht soll von dort an stets Sondereigentum an den Leitungen zugunsten der sie versorgenden Einheit bestehen²¹. Einschränkungen werden für Leitungen gemacht, die nicht ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verlegt oder entfernt werden können²² oder aber wenn sie nach dem Abzweig zunächst durch Gemeinschaftseigentum oder fremdes Sondereigentum verlaufen: Dann soll es sich um vollständig in das Gemeinschaftseigentum fallende Leitungen handeln²³. Hingegen sollen im Gegensatz hierzu die in einem zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Raum befindlichen Anlagenteile, die vor der Hauptleitung liegen und allein einer Einheit zu dienen bestimmt sind, zu deren Sondereigentum zählen²⁴. Ob dies auch gilt, wenn gleichzeitig Sicherheitsbelange des Gemeinschaftseigentums betroffen sind, ist umstritten²⁵.

²¹ BayObLG NJOZ 2002, 568 und WE 1989,147; Palandt/Bassenge (Fn. 6), § 5 WEG Rn. 8; Briesemeister, in: Weitnauer, WEG, 9. Aufl. (2004), § 5 Rn. 25 f.

²²: OLG München, Beschl. v. 04.09.2009, 32 Wx 44/09; BayObILG WuM 1993, 79; Armbrüster, in: Bärmann (Fn. 2), § 5 Rn. 90.

²³KG GE 1989, 517 = WuM 1989, 89; Schneider, in: Riecke/Schmid (Fn. 16), § 5 Rn. 59; Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten (Fn 6), § 5 Rn. 23 m. w. Nachw.

²⁴ OLG Düsseldorf NZM 2001, 752 = WuM 2001, 36; zustimmend: Schneider, in: Riecke/Schmid (Fn 16), § 5 Rn. 30 insoweit im Widerspruch zu Rn. 59 (vgl. Fußnote 23).

²⁵ dafür: AG Hannover ZMR 2004, 786; dagegen: OLG Köln WuM 1998, 308; Schneider, in: Riecke/Schmid (Fn. 16), § 5 Rn. 30.



Nach anderer Auffassung sollen sämtliche Versorgungsanlagen und –leitungen zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, da ein Eingriff hierin stets zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führe²⁶.

6. Kritik

Die im Rahmen des § 5 I WEG notwendige Abgrenzung, ob eine Versorgungseinrichtung als Bestandteil eines Sondereigentums anzusehen ist und die Sondereigentumsfähigkeit ggf. dadurch ausgeschlossen wird, dass Gemeinschaftseigentum über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird (§ 14 I WEG), darf nicht auf sachenrechtlicher Ebene verharren. Sieht man Versorgungseinrichtungen in der Wohnung als deren wesentlichen Bestandteil gemäß § 94 BGB und damit als Sondereigentum an - bzw. aufgrund eines Eingriffs in das Gemeinschaftseigentum oder einer Lage im Gemeinschaftseigentum keine Sondereigentumsfähigkeit – führt dies nicht zu sinnvollen Ergebnissen und berücksichtigt die Zielrichtung von § 5 II WEG nicht hinreichend. So müsste nach einer der vorstehend zitierten Auffassungen beispielsweise eine Stromleitung in der Wohnung nach dem Abzweig von der Hauptleitung im Sondereigentum des betreffenden Wohnungseigentümers stehen, der unter Putz in einer tragenden Wand verlegte Teil hingegen zum Gemeinschaftseigentum²⁷. Andere sehen im Sinne einer Vereinfachung und unter versicherungsrechtlichen Aspekten alle Versorgungsanlagen im Gemeinschaftseigentum. So sollen allein die Steckdosen und die Wasserzaphähne als Sondereigentum gelten, nicht aber die dorthin führenden, als Teil der Gesamtanlage anzusehenden Leitungen²⁸. Soll dies sogar für Verbindungsleitungen zu Eckventilen oder einer fest auf Putz verlegten Anschluss- oder Abflussleitung für Waschmaschine oder Geschirrspüler gelten?

7. Eigene Auffassung

Sofern eine Versorgungsanlage einschließlich der in den Sondereigentumseinheiten befindlichen Anlagenteile dem Gemeinschaftsgebrauch dient, steht sie gemäß § 5 II WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies ist bei einer Heizungsanlage, die ein in sich geschlossenes System (Heizungskreislauf) darstellt und verschiedenste Einstellungen erfordert und ermöglicht, der Fall (s.o. zu II.5).

Eine solche dienende Funktion liegt nicht vor, wenn in einer Sondereigentumseinheit vorhandene Anlagenteile oder dorthin führende Leitungen außer Betrieb genommen, geändert oder ersetzt werden können, ohne dass die Gesamtanlage hierdurch beeinträchtigt wird.

²⁶ Dickersbach, in: Jennißen (Fn. 3), Rn. 33; J.-H. Schmidt, ZMR 2005, 670 f., 678.

²⁷ Armbrüster, in: Bärmann (Fn. 2), § 5 Rn. 90; OLG München, Beschl. v. 04.09.2009, 32 Wx 44/09; BayObLLG WuM 1993, 79.

²⁸ Vgl. Fußnote 26.



Dies gilt im Grundsatz für die übrigen Versorgungsleitungen: Das allein einem Sondereigentum dienende Wasser- oder Abwasserrohr, die Telefon- oder Stromleitung kann beseitigt, verlängert oder woanders verlegt werden, ohne dass dies einen Einfluss auf die Funktion der Gesamtanlage hätte; sie ist auf die einzelne Sondereigentumseinheit beschränkt. Es handelt sich deshalb auch ohne besondere Zuweisung in der Teilungserklärung um Sondereigentum gemäß §§ 5 I WEG, 94 BGB, wenn die Leitung verändert, beseitigt oder eingefügt werden kann, ohne dass die anderen Miteigentümer über das nach § 14 WEG zulässige Maß beeinträchtigt werden. Dass sich solche Leitungen auch außerhalb der Sondereigentumseinheit befinden können, ändert am Sondereigentum an diesen Leitungen zugunsten der versorgten Einheit nichts. Wie oben erläutert ist das Eigentum an den im Gemeinschaftseigentum verlaufenden Leitungen bzw. dort befindlichen Anlagenteilen nicht allein in der Hand der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern liegt zum Teil bei Dritten; ein Auseinanderfallen der Eigentumsverhältnisse ist also zulässig.

An dieser Zuordnung ändert sich noch nichts, wenn eine Beseitigung der im Sondereigentum stehenden Versorgungsleitungen oder deren Neuverlegung mit Eingriffen in das Gemeinschaftseigentum verbunden ist. Ob beispielsweise ein Durchbruch durch eine Wand zum Treppenhaus oder durch eine tragende Wand innerhalb einer Wohnung (beides Gemeinschaftseigentum) oder nur der Durchbruch durch eine im Sondereigentum stehende Wand erforderlich ist, sagt für sich genommen nichts über die Eigentumsverhältnisse an der Leitung aus. Die Frage der Zulässigkeit der insgesamt notwendigen baulichen Maßnahme richtet sich insoweit allein nach §§ 14 I, 22 I WEG. Somit ist in der Regel das Schlitzen einer im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wand zur Kabelverlegung unter Putz oder ein Wanddurchbruch zulässig²⁹, das Aufnehmen des im Gemeinschaftseigentum stehenden Estrichfußbodens einer Wohnung zur Leitungsverlegung mit anschließender Neuherstellung des Estrichs ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer hingegen unzulässig.

Da eine Fußbodenheizung nach der hier vertretenen Ansicht ein funktionsmäßig untrennbarer Teil der gesamten Heizungsanlage und schon deshalb zwingend Gemeinschaftseigentum nach § 5 II WEG ist, kommt es auf den Eingriff in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Estrichfußboden nicht an. Würden dort Wasserleitungen verlaufen, könnten diese nicht verändert, beseitigt oder eingefügt werden kann, ohne dass die anderen Miteigentümer über das nach § 14 WEG zulässige Maß beeinträchtigt werden, sodass diese gemäß § 5 I WEG im Gemeinschaftseigentum stünde.

²⁹ BGH NJW 2001, 1212.



Nur in Ausnahmefällen wird ein Eingriff in die Versorgungsanlage der einzelnen Wohnung oder Teileigentumseinheit eine zeitlich begrenzte Versorgungsunterbrechung für die übrigen Miteigentümer zur Folge haben, etwa wenn ein Absperrventil für die Unterverteilung in der Wohnung nicht vorhanden ist (z. B. bei Bleirohrleitungen in Altbauten)³⁰. Hierin liegt aber keine gemeinschaftsbezogene Funktion der Anlage, sondern allenfalls ein ausnahmsweiser Eingriff in das Gemeinschaftseigentum, dessen Zulässigkeit sich wiederum gemäß § 14 I WEG beurteilt und in aller Regel gegeben sein wird. Daraus folgt die Zuordnung zum Sondereigentum gemäß § 5 I WEG.

Bei Verbrauchserfassungseinrichtungen, die sich nicht im Eigentum Dritter befinden (s.o. III.1-3) und der Verteilung der Verbrauchskosten innerhalb der Eigentümergemeinschaft dienen, wie z. B. Kalt- und Warmwasserzähler oder Unterzähler für Strom oder Gas, liegt hingegen die gemeinschaftsbezogene Zweckbestimmung gemäß § 5 II WEG auf der Hand. Hieran besteht zwingend Gemeinschaftseigentum³¹.

III. Schlussfolgerungen

1. Teilungserklärung

Die verbreitete Praxis, in Teilungserklärungen die das Sondereigentum versorgenden Leitungen und Anlagen diesem zuzuordnen, sollte überdacht werden. Zunächst geht hiermit das Risiko einher, dass im Streitfall ein Gericht bei dem betreffenden Anlagenteil von zwingendem Gemeinschaftseigentum nach § 5 I oder II WEG ausgeht. Die Regelung in der Teilungserklärung ginge dann ins Leere; ein hierauf beruhender Beschluss könnte erfolgreich gerichtlich angefochten werden. Da zur Frage, ob Sonder- oder zwingendes Gemeinschaftseigentum an den genannten Anlagen anzunehmen ist, unterschiedliche Auffassungen vertreten werden, ist nicht verlässlich vorherzusagen, ob dazu gefasste Beschlüsse Bestand haben.

Ein weiteres Problem liegt darin, dass Eingriffe in die im Sondereigentum stehenden Versorgungsanlagen oder –leitungen durch einen Wohnungseigentümer zulässig sind bzw. als zulässig angesehen werden und nachteilige Folgen haben können (nicht nur wie oben ausgeführt für die Heizungsanlage). Nicht fachgerecht verlegte Leitungen können erhebliche Schäden am Gemeinschaftseigentum oder anderen Sondereigentumseinheiten sowie an Einrichtungsgegenständen verursachen. Aus meiner Praxis sind mir derartige Schadensfälle aufgrund von undichten Rohrleitungen und Heizkörpern bekannt. Ursache war zumindest zum Teil, dass mit den Arbeiten keine Fachfirma beauftragt war.

³⁰ Ggf. kann ein Einfrieren der Leitung für die Dauer der Arbeiten einen solchen Eingriff vermeiden.

³¹ *OLG Hamburg* ZMR 2004, 291, 293.



Schließlich bestehen im Hinblick auf die im Sondereigentum befindlichen Versorgungsleitungen Schwierigkeiten, eine Sanierung des gesamten Leitungsnetzes gegen den Willen einzelner Wohnungseigentümer durchzusetzen. Dies hat insbesondere weitreichende versicherungsrechtliche Konsequenzen³².

Eine sachgerechte Lösung kann darin bestehen, sämtliche oder einen Teil der allein den Sondereigentumseinheiten dienenden Versorgungsleitungen und –anlagen durch entsprechende Regelung in der Teilungserklärung dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, was gemäß § 5 III WEG zulässig ist³³. Dies kann gerade bei neu errichteten Gebäuden oder bei sanierten Altbauten, in denen die zu den Sondereigentumseinheiten führenden einzelnen Versorgungsleitungen einschließlich Zähler in zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Kellerräumen installiert sind, auch unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Versorgungssperre wegen Wohngeldrückständen sinnvoll sein³⁴. Gleichzeitig können in der Teilungserklärung die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsleitungen dem Wohnungseigentümer auferlegt werden, dessen Wohnung angeschlossen ist³⁵.

Nachteilig hieran ist die Beschränkung der Wohnungseigentümer in ihrer Befugnis, mit ihrem Sondereigentum in den Grenzen des Wohnungseigentumsrecht nach Belieben zu verfahren (§§ 903 BGB, 14 I WEG). Deshalb sollten Armaturen, Zapfhähne und Steckdosen pp. dem Sondereigentum zugeordnet bleiben.

2. Beschlüsse

Jeder Wohnungseigentümer ist gemäß § 14 I WEG zu einer notwendigen Instandhaltung und Instandsetzung der in seinem Sondereigentum stehenden Leitungen verpflichtet, um Schäden vom Gemeinschaftseigentum und vom Sondereigentum anderer Miteigentümer abzuwenden. Deshalb entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, bei einem bestehenden Erfordernis zur Instandsetzung den betreffenden Wohnungseigentümer hierzu aufzufordern, ihm den Nachweis der Durchführung abzuverlangen³⁶ und im Falle eines Unterbleibens der Sanierung im Schadensfalle eine bei der Gebäudeversicherung ggf. bestehende Selbstbeteiligung ihm allein abzuverlangen. Dies kann durch einfache Mehrheit beschlossen werden³⁷. Angesichts der oben beschriebenen technischen und rechtlichen Situation der Heizungsanlage erscheint es zulässig, wenn die Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss

³² J.-H. Schmidt, ZMR 2005, 671 ff.

³³ OLG Düsseldorf NZM 1998, 864 = NJW-RR 1999, 94.

³⁴ Vgl. Scheidacker, NZM 2010, 103, 112.

³⁵ BayObLG NJOZ 2004, 2098; Becker in: Bärmann (Fn. 2), § 16 Rn. 51 m. w. Nachw.

³⁶ Nußbaum, NZM 2003, 617; J.-H. Schmidt, ZMR 2005, 673 unter III.2.a).

³⁷ OLG Köln NJW-RR 2003, 1233.



festlegt, dass an den laut Teilungserklärung (und nach der herrschenden Meinung in der Rechtsprechung) im Sondereigentum stehenden Teilen der Heizungsanlage nur eine Fachfirma Arbeiten ausführen darf. Ist für die Wartung der Heizungsanlage und/oder Instandsetzungsarbeiten hieran im Auftrag der Eigentümergemeinschaft stets ein bestimmtes Fachunternehmen tätig, das deshalb mit der Anlage besonders vertraut ist, entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn den Sondereigentümern durch Beschluss weitergehend aufgegeben wird, nur die für die gemeinschaftliche Anlage tätige Firma für Arbeiten an den ihnen gehörenden Anlagenteilen zu beauftragen. Sofern ein oder mehrere Sondereigentümer hiergegen verstoßen und deshalb eine Neueinstellung der Anlage erforderlich ist, können sie für die Kosten in Haftung genommen werden.

Für die übrigen Versorgungsanlagen kann das Vorgesagte nicht in dieser Allgemeinheit gelten, da Eingriffe in die im Sondereigentum stehenden Anlagenteile vorstellbar sind, die ein geschickter handwerklicher Laie ohne Risiken für die Gesamtanlage oder für Rechtsgüter der Miteigentümer vornehmen kann, z. B. Änderungen an einer auf Putz verlegten Abwasserleitung. Je nach den besonderen baulichen Gegebenheiten einer Wohnungseigentumsanlage können aber Regelungen zu einzelnen Anlagenteilen sinnvoll sein, die auch in Anbetracht der hiermit verbundenen Einschränkung der Rechte des Sondereigentümers sachlich gerechtfertigt erscheinen und deshalb durch Mehrheitsbeschluss getroffen werden dürfen. Um beim Beispiel der Abwasserleitungen zu bleiben: Hier könnten Arbeiten an allen in Wänden, und Fußböden bzw. Decken verlegten Anlagenteilen einer Fachfirma (Meisterbetrieb) vorbehalten bleiben. Die Rechtfertigung für eine solche Regelung liegt in den ganz erheblichen Folgen einer nicht fachgerechten Ausführung, insbesondere möglichen Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung an den im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum anderer Miteigentümer stehenden Gebäudeteilen. Die Frage, ob eine laut Teilungserklärung im Sondereigentum stehende Abwasserleitung, die in einer tragenden Wand oder unterhalb des im Gemeinschaftseigentum stehenden Estrichfußbodens verlegt ist, zwingend im Gemeinschaftseigentum steht, wird durch einen Beschluss dieser Art zwar nicht beantwortet, die Chance auf eine gemeinschaftsverträgliche Ausführung von Baumaßnahmen innerhalb der Sondereigentumseinheiten aber erhöht.

Stand 03.06.2010