

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

VOR DER PLANUNG

Vor der Planung einer Renovierung oder energetischen Sanierung muss klar sein, ob Sonder- oder Gemeinschaftseigentum betroffen sein wird und somit ob die Maßnahme durch die WEG oder durch einzelne Eigentümer*innen mit oder ohne Genehmigung der WEG durchgeführt wird.

ZUSTÄNDIGKEITEN UND BESCHLUSSFASSUNG

Grundsätzlich gilt, die WEG entscheidet über alle Maßnahmen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen bzw. Auswirkungen darauf haben, die Wohnungseigentümer*innen bestimmen über ihr Sondereigentum, das heißt über Veränderungen in der Eigentumswohnung, die keine Folgen für das gemeinschaftliche Eigentum haben. Bei Umbaumaßnahmen in der Wohnung mit Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum müssen die übrigen Wohnungseigentümer mehrheitlich in der Eigentümerversammlung zustimmen.

TEILUNGSERKLÄRUNG ALS GRUNDLAGE

In der Teilungserklärung ist festgelegt, was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist. Im Zweifelsfall muss vor der Baumaßnahme überprüft werden, ob die Festlegungen auch der aktuellen Rechtsprechung genügen.

EIGENTUMSARTEN UND SONDERNUTZUNGSRECHTE

Prinzipiell wird unterschieden zwischen zwingendem Gemeinschaftseigentum (alle wesentlichen Bauteile, die das Gebäude nach außen hin abgrenzen, sowie technische Anlagen wie Zentralheizung oder Warmwasserversorgung des Gebäudes), Sondereigentum (Gebäudeteile, die zum jeweiligen Sondereigentum - also zu den einzelnen Wohnungen gehören) und Sondernutzungsrechten am Gemeinschaftseigentum. Dies sind Flächen oder Räume, die einzelnen Eigentümer*innen zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wurden - wie beispielsweise bei Kellerabteil oder Tiefgaragenplatz. Bauliche und optische Veränderungen kann nur die WEG beschließen. Auch die Kosten für die Pflege und Erhaltung von Räumen und Flächen mit Sondernutzungsrechten muss die WEG tragen.

GRENZFÄLLE UND MISCHFUNKTIONEN

Darüber hinaus gibt es noch Grenzfälle, d.h. Bauteile mit Mischfunktion. Diese Grenzfälle zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum finden sich vor allem dort, wo Bauteile oder Anlagen sowohl einer einzelnen Wohnung als auch dem gesamten Gebäude dienen. Sie sind häufig Gegenstand von Streitigkeiten in einer WEG. Typische Beispiele sind Heizkörper- und Thermostatventile, Fenster oder Balkone.

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Orientierung vor Renovierung und energetischer Sanierung

Sonder- und Gemeinschaftseigentum in der WEG

1

Zwingendes Gemeinschaftseigentum

Betrifft Bestand und Sicherheit:

- Äußere Gebäudehülle (Bodenplatte, Außenwände, Dachfläche und -konstruktion, Fenster)
- Tragende Bauteile (Geschossdecken, tragende Innenwände, etc.)
- Treppenhaus und Aufzug
- Gemeinschaftsräume
- Zentrale Haustechnik bis zum Verteilerkasten bzw. Absperreinrichtung der Wohnung (Heizung, Wasser, Abwasser, Stromleitungen)
- Versorgungsschächte, Verbrauchsmessgeräte
- Wohnungseingangstüren, Trennwände zwischen Wohnungen
- Alle Bauteile, die Sondereigentum von Gemeinschaftseigentum abgrenzen (Wohnungseingangstüren, Trennwände, etc.)

Zwingendes Gemeinschaftseigentum kann nicht in Sondereigentum umgewandelt werden!

2

Gebäudeteile mit Sonder- und Gemeinschaftseigentum

- Fenster: inkl. Rahmen, Verglasung, Fensterläden, Rollläden und Außen-Fensterbank zählen zum Gemeinschaftseigentum; lediglich innenliegende Elemente wie Innenanstrich, Griffe oder Innen-Fensterbank sind Sondereigentum
- Balkon: Brüstung und Konstruktion zählen zum Gemeinschaftseigentum; Bodenbelag zum Sondereigentum
- Terrasse: Konstruktion zählt zum Gemeinschaftseigentum; Bodenbelag zum Sondereigentum
- Garage: Tragende Teile sind immer Gemeinschaftseigentum; sonst je nach Teilungserklärung
- Gärten: zählen grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum; seit der WEG-Reform 2020 besteht die Möglichkeit, daran auch Sondereigentum zu begründen
- Heizkörper und Thermostatventile: können Sondereigentum sein, gehören jedoch evtl. zum zentralen Heizungssystem
- Tragende Konstruktion und äußeres Erscheinungsbild: ist Verantwortung der WEG, Innengestaltung ist Recht der Eigentümer*innen

3

Mögliche Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftseigentum mit ausschließlichem Nutzungsrecht durch Eigentümer*in, wie:

- Dachbodenabteil oder Dachflächen
- Kellerabteil
- Stellplatz
- Gartenanteil

4

Sondereigentum

Die abgeschlossene Wohneinheit mit Inventar:

- Nicht tragende Innenwände
- Wohnungseigene Heizungsanlagen und Heizkörper
- Innentüren
- Bodenbelag, Tapete, Innenputz
- Küchen- und Sanitäreinrichtung, inkl. Rohrleitung bis Installationsschacht
- Seit 2020: Freiflächen wie Terrassen, Gartenanteile und Stellplätze im Freien können Sondereigentum sein

Teile, die nicht zum Sondereigentum erklärt wurden, zählen zum Gemeinschaftseigentum



Grafik: BEA (nach: dena, Gebäudeforum Klimaneutral)