

# Abgrenzung Sondereigentum - Gemeinschaftseigentum

Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
<b>A</b>	
<b>Abdichtungsanschlüsse</b>	
<b>Abdichtungsbahn</b> OLG Hamm, Beschluss v. 13.8.1996, 15 W 115/96, ZMR 1997 S. 193	
<b>Abschlusstüren</b> OLG Düsseldorf, Urteil v. 10.9.1999, 22 U 35/99, NZM 2000 S. 193	
<b>Absperrpfosten</b> Bärmann/Pick/Mehrle, WEG, 9. Aufl., § 5 Rn. 38	
<b>Abwasserhebeanlagen</b> OLG Schleswig, Beschluss v. 29.9.2006, 2 W 108/06, ZMR 2007 S. 726	
<b>Alarmanlage</b> , wenn sie der Absicherung gemeinschaftlichen Eigentums dient	<b>Alarmanlage</b> , wenn sie nur eine Sondereigentumseinheit sichert und die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht berührt
<b>Aluminiumfensterbänke</b> OLG Frankfurt/M., Urteil v. 23.9.1975, 22 U 255/73, NJW 1975 S. 2297	
	<b>Anstrich</b> innerhalb Sondereigentum
<b>Antennenanlage</b>	
<b>Aufzug</b> OLG Düsseldorf, Urteil v. 25.11.2005, I-22 U 71/05, BauR 2007 S. 1890	
<b>Außenjalousien</b> KG Berlin, Beschluss v. 19.6.1985, 24 W 4020/84, ZMR 1985 S. 344	<b>a. A.</b> LG Memmingen, Beschluss v. 29.12.1977, 4 T 1048/77, RPfleger 1978 S. 101 für Rollläden
<b>Außenputz</b>	
<b>Außentüren</b> OLG München, Beschluss v. 31.3.2006, 34 Wx 111/05, ZMR 2006 S. 797	<b>a. A.</b> OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.1.2002, 3 Wx 293/01, ZWE 2002 S. 279
<b>B</b>	
<b>Balkonabdichtung</b> OLG München, Beschluss v. 30.1.2007, 34 Wx 116/06	<b>Badewanne</b> , die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befindet, ist Zubehör der Wohnung
<b>Balkonaußenwände</b> BGH, Urteil v. 25.1.2001, VII ZR 193/99, NJW-RR 2001 S. 800; OLG Hamburg, Beschluss v. 4.8.2003,	

Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
2 Wx 30/03, ZMR 2003 S. 866	
<b>Balkongeländer</b> OLG München, Beschluss v. 14.11.2005, 34 Wx 105/05, ZMR 2006 S. 302	
<b>Balkonoberflächenbelag</b> OLG München, Beschluss v. 30.1.2007, 34 Wx 116/06, NZM 2007 S. 369 (aber: die oberste begehbare Schicht des Aufbaus kann zu Sondereigentum erklärt werden)	<b>Balkonplatten ohne weitere Funktion</b> OLG München, Beschluss v. 30.1.2007, 34 Wx 116/06, NZM 2007 S. 369
<b>Balkontrennwand</b> OLG Karlsruhe, Beschluss v. 17.2.2006, 11 Wx 74/05, Info M 2006 S. 299	<b>Balkontrennwand als Sichtschutz</b> LG Mannheim, Beschluss v. 6.7.2006, 4 T 279/04, Info M 2006 S. 299
	<b>Blumentrog</b> BayObLG, Beschluss v. 4.6.1998, 2Z BR 170/97, NZM 1998 S. 818
<b>Briefkastenanlage</b> OLG Hamm, Beschluss v. 22.12.2005, 15 W 375/04, ZWE 2006 S. 228	
<b>C</b>	
<b>Carport</b> , bei fester Verbindung mit dem Grundstück BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, BReg 2 Z 70/85, NJW-RR 1986 S. 761	
<b>D</b>	
<b>Dach</b> BGH, Urteil v. 25.1.2001, VII ZR 193/99, NJW-RR 2001 S. 800; OLG Düsseldorf, Beschluss v. 11.4.2008, I-3 Wx 254/07, ZMR 2009 S. 53 für Glasdach über Hofraum	
<b>Dachausbau</b> OLG München, Beschluss v. 5.10.2006, 32 Wx 121/06, ZMR 2007 S. 69	
<b>Dachboden</b> OLG Celle, Beschluss v. 4.6.2007, 4 W 108/07, OLGR Celle 2007 S. 756, wenn in der Teilungserklärung als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen	
<b>Dachrinne</b> OLG Düsseldorf, Beschluss v. 5.11.2003, I-3 Wx 235/03, I-3 Wx 240/03, ZMR 2004 S. 280	
<b>Dachterrasse - konstruktive Teile</b> BayObLG, Beschluss v. 27.4.2000, 2Z BR 7/00, NZM 2000 S. 867	<b>Dachterrasse</b> OLG Köln, Beschluss v. 10.1.2005, 16 Wx 217/04, NZM 2005 S. 508, soweit in der Teilungserklärung bestimmt
<b>Dachterrasse</b>	

Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
KG Berlin, Beschluss v. 22.9.2008, 24 W 83/07, ZMR 2009 S. 135	
<b>Dachziegel</b> BayObLG, Beschluss v. 7.11.2002, 2Z BR 97/02, ZMR 2003 S. 360	
<b>Dampfsperre</b> OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 17.1.2006, 20 W 362/04, NJW-RR 2007 S. 233	
<b>Doppelhaushälfte</b> BGH, Urteil v. 25.1.2001, VII ZR 193/99, NJW-RR 2001 S. 800	
<b>Doppelstockgarage</b> OLG Celle, Beschluss v. 19.8.2005, 4 W 162/05, NZM 2005 S. 871	a. A. Häublein, MittBayNot 2000, S. 112-114
<b>E</b>	
	<b>Einbauküche</b> ist Zubehör der Wohnung OLG Hamburg, Beschluss v. 25.2.2002, 2 Wx 103/01, ZMR 2002 S. 453
<b>Entlüftungsrohr</b> ist wesentlicher Bestandteil des Gebäudes OLG Hamburg, Beschluss v. 14.3.2003, 2 Wx 2/00	
<b>Estrich</b> KG Berlin, Beschluss v. 19.3.2007, 24 W 317/06, NJW-RR 2007 S. 1604	
<b>F</b>	
<b>Fahrradständer</b> OLG Köln, Beschluss 13.5.1996, 16 Wx 69/96, ZMR 1997 S. 44	
<b>Fahrstuhl</b> OLG Düsseldorf, Urteil v. 25.11.2005, I-22 U 71/05, BauR 2007 S. 1890	
<b>Fenster</b> OLG München, Beschluss v. 23.8.2006, 34 Wx 90/06, ZMR 2006 S. 952	
<b>Innenfenster</b> AG Hannover, Beschluss v. 25.11.2003, 71 II 302/03, ZMR 2004 S. 383	<b>Innenfenster</b> von Doppelfenster mit eigenem Rahmen
<b>Fensterläden</b> BayObLG, Beschluss v. 31.03.2004, 2Z BR 241/03, WuM 2004 S. 362	
<b>Fensterbank (außen)</b> OLG Frankfurt/M., Beschluss v. 18.8.2008, 20 W 426/05, NJW 2009 S. 300	

Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
<b>Fenstergitter</b> OLG Köln, Beschluss v. 17.3.2004, 16 Wx 48/04, NZM 2004 S. 385	
	<b>Fenstergriff</b> , wenn nach innen liegend, kann Sondereigentum sein
<b>Feuerlöscher</b> BayObLG, Beschluss v. 12.6.1991, BReg 2 Z 36/91, WuM 1991 S. 609	
<b>Fundament</b> , zwingend	
	<b>Fußbodenheizung</b> AG Mettmann, Beschluss v. 30.6.2005, 7 Ila 20/05 WEG, ZMR 2006 S. 240
<b>G</b>	
<b>Garagengebäude</b>	<b>Garage</b> , auch wenn einziger Zugang zum Garten
<b>Grund und Boden</b>	
<b>H</b>	
<b>Hebeanlage</b> OLG Schleswig, Beschluss v. 29.9.2006, 2 W 108/06, ZMR 2007 S. 726	
<b>Hebebühne der Doppelstockgarage</b> OLG Celle, Beschluss v. 19.8.2005, 4 W 162/05, NZM 2005 S. 871	
<b>Heizkörper</b> BayObLG, Beschluss v. 8.9.1988, BReg 2 Z 55/87, WuM 1989 S. 35	<b>Heizkörper</b> können mit dazu gehörigen Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung dem Sondereigentum zugeordnet werden BGH, Urteil v. 8.7.2011, V ZR 176/10
<b>Heizungsanlage</b> BGH, Urteil v. 2.2.1979, V ZR 14/77, NJW 1979 S. 2391	<b>Heizungsanlage</b> OLG Köln, Beschluss v. 8.8.1997, 16 Wx 144/97, WuM 1998 S. 47, bei Beheizung nur einer Wohnung
<b>Heizungsventile</b> OLG Hamm, Beschluss v. 6.3.2001, 15 W 320/00, NJW-RR 2002 S. 156	<b>Heizungsventile</b> können auch dem Sondereigentum zugeordnet werden, wenn Heizkörper im Sondereigentum stehen BGH, Urteil v. 8.7.2011, V ZR 176/10
<b>I</b>	
<b>Isolierschicht</b> OLG Düsseldorf, Beschluss v. 4.9.1996, 3 Wx 149/96, ZMR 1997 S. 45, 46	
<b>K</b>	
<b>Kabelanschluss Übergabepunkt</b> Bestandteil des Gemeinschaftseigentums bis Abzweig von der Hauptleitung	<b>Kabelanschlussdose</b> in den sonderigentumsfähigen Räumen ist dem Sondereigentum zuzuordnen, OLG Köln, Beschluss v. 31.5.1989, 16 Wx 25/89

Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
<b>Kamin</b> (Schornstein) BayObLG, Beschluss v. 20.8.1998, 2Z BR 44/98, ZMR 1999 S. 50	<b>Kamin</b> , offener Kamin innerhalb der Wohnung
<b>Kellertür</b>	
<b>L</b>	
<b>Leitungen</b>	<b>Leitungen</b> in die einzelnen Wohnungen ab der <b>Abzweigung von der Hauptleitung</b> BayObLG, Beschluss v. 31.10.2001, 2Z BR 68/01, OLGR 2002 S. 140
<b>Lichtschart</b>	
<b>Lüftungsrohr</b>	
<b>M</b>	
<b>Markisen</b>	<b>Markise</b> , die sich leicht entfernen lässt und nachträglich angebracht wurde
<b>Mauern</b> - tragende OLG Düsseldorf, Beschluss v. 11.4.2008, I-3 Wx 254/07, ZWE 2008 S. 302; OLG München, Beschluss v. 13.8.2007, 34 Wx 75/07, NZM 2008 S. 493	<b>Mauern</b> - nicht tragende
<b>R</b>	
<b>Rasenfläche</b>	
<b>Raum für Heizungsanlage der Gemeinschaft</b> BGH, Urteil v. 2.2.1979, V ZR 14/77, NJW 1979 S. 2391	
<b>Rolllädenkasten</b>	
<b>Rückstauventil</b> OLG Köln, Beschluss v. 19.12.1997, 16 Wx 293/97, WE 1998 S. 313 (für Rückstausicherung)	<b>a. A.</b> AG Hannover, Beschluss v. 20.4.2004, 71 II 548/03, ZMR 2004 S. 786
<b>S</b>	
<b>Schloss (Hauseingangstür)</b>	
	<b>Schwimmhalle</b>
<b>Spitzboden</b> BayObLG, Beschluss v. 14.2.2001, 2Z BR 3/01, NJW-RR 2001 S. 801; OLG Celle v. 8.9.2005, 4 W 160/05, auch wenn nur über die darunterliegende Wohnung zugänglich	
	<b>Sprechanlage</b> , Sprechstellen innerhalb von Wohnungen OLG Köln, Beschluss v. 26.8.2002, 16 Wx 126/02, NZM 2002 S. 865
<b>Stellplätze</b> OLG Hamm, Beschluss v. 26.1.1998, 15 W 502/97, ZMR 1998 S. 456 für Pkw-Abstellplätze auf dem	

Gemeinschaftseigentum	Sondereigentum
nicht überdachten Oberdeck eines Parkhauses	
<b>Stützmauer</b>	
<b>T</b>	
	<b>Tapeten</b>
	<b>Teppichboden</b> , soweit keine isolierende Wirkung
<b>Terrasse</b>	
<b>Thermostatventile</b> an Fußbodenheizung OLG Stuttgart, Beschluss v. 13.11.2007, 8 W 404/07, ZMR 2008 S. 243	
<b>Thermostatventile</b> an Heizkörpern OLG Hamm, Beschluss v. 6.3.2001, 15 W 320/00, NJW-RR 2002 S. 156	<b>Thermostatventile</b> können auch dem Sondereigentum zugeordnet werden, wenn die Heizkörper im Sondereigentum stehen BGH, Urteil v. 8.7.2011, V ZR 176/10
	<b>Trennwand</b> - nicht tragend OLG München, Beschluss v. 13.9.2005, 32 Wx 071/05, NZM 2006 S. 344
<b>Treppenhaus</b>	
	<b>Tiefgaragenstellplatz</b>
<b>Tiefsammelgarage</b>	
	<b>Türen</b> innerhalb des Sondereigentums - siehe auch Abschlusstüren
<b>V</b>	
	<b>Verputz</b>
<b>W</b>	
	<b>Wasserhahn</b> , innerhalb des Sonder- oder Teileigentums ist Zubehör der Wohnung
<b>Wände</b>	<b>Wände</b> - nicht tragende Innenwände
<b>Wärmedämmung</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Z</b>	
<b>Zählereinrichtungen</b> OLG Hamm, Beschluss v. 4.7.2005, 15 W 256/04, NZM 2006 S. 142 (Zähler stehen i. d. R. im Eigentum des Versorgungsträgers)	
<b>Zwischendecken</b> , soweit tragend	