

## Was ist Sondereigentum, was ist Gemeinschaftseigentum?

Als Verbraucheranwalt und Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes wird mir oft während der anwaltlichen Beratung die Frage gestellt, worin besteht der rechtliche Unterschied zwischen dem so genannten Sondereigentum einer Eigentumswohnung (ETW) und dem Gemeinschaftseigentum ?

Da gegenwärtig sehr viele ETW gebaut und erworben werden, ist diese Rechtsfrage für meine Mandanten und Interessenten von besonderer Bedeutung.

Die Abgrenzung zwischen Gemeinschaftseigentum (GE) und Sondereigentum (SE) ist insbesondere dort wichtig, wo es um Fragen der Kostentragung von Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten geht. In der Regel trägt der einzelne Wohnungseigentümer die Kosten und Lasten die seine Wohnung (SE) betreffen. Alle anderen Kosten tragen die Wohnungseigentümer (WEG) gemeinsam für das GE. Oft ist es so, dass sich aus der Gemeinschaftsordnung andere Kostenverteilungen ergeben, so dass in Einzelfällen auch ein einzelner Wohnungseigentümer verpflichtet sein kann, die Kosten für die Instandhaltung des GE zu tragen. In den meisten Fällen wird sich die Verteilung der Kosten aus der Zuordnung zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum ergeben.

Hier einige Beispiele zur Abgrenzung:

**Absperrventile:** Da diese für mehrere Wohnungen zuständig sind, gehören sie zum GE

**Antennen,** die allen Wohnungseigentümern dienen, gehören zum GE

**Aufzüge:** GE

**Abwasserhebeanlagen,** die mehreren Wohnungen dienen, GE.

**Badezimmereinrichtungen** inkl. Wasserhähne gehören zum SE.

**Balkon:** Bestandteile, die den Balkon bilden, sind GE. Dazu gehören sämtliche Fassadenbestandteile, wie Isolierschicht und alles andere, was der Baustabilität und dem Feuchtigkeitsschutz dient. Dagegen gehört der Raum auf dem Balkon selbst und der darauf angebrachten Gegenstände, wie Blumenkästen und Lampen zum SE des jeweiligen Wohnungseigentümers.

**Decken:** Da es sich um tragende Elemente des gesamten Gebäudes handelt, zählen diese zum GE. Etwas anderes gilt für Deckenverschalungen und Deckenverkleidungen. Diese gehören zum SE.

**Estrich:** Estrich der sich in Räumen befindet, die zum SE gehören, ist er dennoch GE.

**Fenster:** Als Fassadenbestandteile gehören Außenfenster immer zum GE. Von daher trägt die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer die Kosten für den Außenanstrich der Fensterrahmen und die Reparatur von zerbrochenen Scheiben, soweit nicht die Gemeinschaftsordnung eine andere Kostentragungspflicht vorsieht. Der Innenanstrich der Fensterrahmen hat dagegen jeder einzelne Wohnungseigentümer selbst durchzuführen.

**Fußböden:** Da es sich um tragende Elemente des Gebäudes handelt, zählen diese zum GE. Fußbodenbeläge, wie Fliesen, Parkett, Laminat gehören zum SE.

**Heizung:** Die gemeinschaftliche Heizungsanlage gehört zum GE.

**Leitungen:** Alle Wasser-, Gas- und Elektroleitungen gehören, soweit sie der Versorgung oder Entsorgung mehrerer Wohnungen dienen, zum GE. Betreffen diese Leitungen dagegen nur eine Wohnung, so gehören sie zum SE.

**Putz:** Der Innenputz an Wänden und Decken innerhalb einer Wohnung gehört zum jeweiligen SE. Dagegen gehört der Außenputz und der Putz in Gemeinschaftsräumen zum GE.

**Schloss und Schlüssel:** Wohnungsschlüssel stehen im SE. Dagegen handelt es sich um GE, wenn es um Schlüssel zu gemeinsamen Räumen oder zur gemeinsamen Haustür geht.

**Treppen:** Im gemeinschaftlichen Treppenhaus gehören zum GE. Dagegen gehören Treppen innerhalb einer Maisonettwohnung zum SE.

**Wasseruhren** sind Messgeräte, die der Kostenverteilung unter den Wohnungseigentümer dienen, GE auch wenn sie innerhalb einer Wohnung sich befinden.

Diese, nicht ganz vollständige, Aufzählung von Elementen des Wohnungseigentums stellt lediglich eine erste Übersicht dar. Sollten, insbesondere bei Erwerbern von Wohneigentum, derartige Fragen während der Gewährleistungsfrist oder vor dem Abschluss eines Kaufvertrages bestehen ist es empfehlenswert, eine entsprechende Fachkanzlei zu befragen und sich entsprechenden Rechtsrat einzuholen.

Selbstverständlich steht Ihnen unserer Rechtsanwaltskanzlei gern zur Verfügung.

In diesem Sinne,  
Ihr Ralf-Peter Rose  
Rechtsanwalt/Vertrauensanwalt  
des Bauherrenschutzbundes e.V.  
Lehrbeauftragter Dozent für Wirtschaftsrecht