

Wohnungseigentumsrecht

Lfd.-Nr. WEG 01/09/2011

Sondereigentum: Zuordnung von Heizkörpern und Anschlussleitungen

BGH Urt. v. 8.7.2011 – V ZR 176/10

Leitsatz:

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate.

Der Fall:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Nach der Teilungserklärung stehen die „Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an“ im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümer. Die Eigentümersammlung beschloss die Erneuerung der Heizzentrale, der Steigleitungen sowie aller notwendigen Verteilungsleitungen und Heizkörper. Gegen diesen Beschluss wendet sich der Kläger mit dem Argument, der Eigentümergeinschaft fehle die erforderliche Beschlusskompetenz.

Die Lösung:

Der BGH gibt der Anfechtungsklage teilweise statt. Die Eigentümergeinschaft habe die Beschlusskompetenz, die Heizzentrale und Steigleitungen zu erneuern, da diese unproblematisch im Gemeinschaftseigentum stünden. Insoweit sei der Beschluss rechtmäßig gewesen. Hinsichtlich der Heizkörper sowie Anschlussleitungen fehle hier jedoch die Beschlusskompetenz, da diese im Sondereigentum stünden. Die Heizkörper sowie die Anschlussleitungen seien in der Teilungserklärung zu Sondereigentum erklärt worden. Dies sei zulässig. Dem stünde auch § 5 Abs. 2 WEG nicht entgegen. Die Heizkörper würden hiernach keine Bestandteile darstellen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, zumindest wenn ihre Demontage die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage nicht beeinträchtigt. Eine solche Funktionsbeeinträchtigung ergäbe sich nicht allein daraus, dass eine Mindestbeheizung in jeder Wohnung systembedingt erfolgen müsse. Dies stelle eine Frage einer Gebrauchspflicht im Sinne der §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG dar, da der Mindestumfang an Beheizung nicht erst durch Demontage der Heizkörper, sondern bereits durch Nichtnutzen der Anschlüsse unterschritten wird. Auch die Kompatibilität von Heizkörpern zur Heizungsanlage erfordert nicht, dass diese zwingendes Gemeinschaftseigentum darstellen, solange die Heizungsanlage auch ohne kompatible Heizkörper betrieben werden kann. Die Kompatibilität müsse nur bestehen, damit sich der Eigentümer anschließen kann. Sind die Heizkörper zu Sondereigentum erklärt worden, gilt dies auch für die Heizungs- und Thermostatventile.

Hinweise:

§ 5 Abs. 3 WEG besagt, dass Gegenstände des Sondereigentums durch Vereinbarung zu Gemeinschaftseigentum erklärt werden können. Aus dem Umkehrschluss folgt, dass Gegenstände des Gemeinschaftseigentums aber nicht zu Sondereigentum erklärt werden können. Konsequenz des Urteils des BGH ist, dass nunmehr sämtliche Heizkörper als Sondereigentum im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG zu betrachten sind, solange deren Demontage die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage nicht beeinträchtigt, was beispielsweise bei Einrohrheizungen der Fall sein kann, oder sie nicht durch Vereinbarung gem. § 5 Abs. 3 WEG zu gemeinschaftlichem Eigentum erklärt worden sind. Solange in der Teilungserklärung keine anderweitige Regelung getroffen wurde, stellen auch die Heizungs- und Thermostatventile somit Sondereigentum dar.

RA Fridolin Bartholome, W-I-R Jennißen Harren, Köln