



## **BGH vom 26.10.2012 – Versorgungsleitungen (V ZR 57/12)**

### **Die Entscheidung des BGH**

1. Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient.
2. Ihre Zugehörigkeit zu dem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Versorgungsnetz verlieren solche Versorgungsleitungen auch nicht dadurch, dass sie in den räumlichen Bereich des Sondereigentums eintreten.
3. Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung sind wegen Verstoßes gegen die gesetzlichen Regelungen nichtig, d.h. rechtsunwirksam. Die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum nicht zu Ungunsten des Gemeinschaftseigentums verschieben.
4. Die im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsleitungen verlieren ihre Zugehörigkeit zum Gesamtnetz (und damit die Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum) allerdings von dem Punkt an, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums vorhandene Absperrvorrichtung hiervon trennen lassen.

### **Folgen für die Praxis**

Die noch mit Urteil vom 08.07.2011 (V ZR 176/10) durch den BGH getroffene Feststellung, wonach die im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Vor- und Rücklaufleitungen einer Zentralheizungsanlage nebst Heizkörpern und Thermostatventilen sondereigentumsfähig sind, ist in Anbetracht der oben wiedergegebenen Entscheidung des BGH vom 26.10.2012 neu zu bewerten.

#### **A) Keine Sondereigentumszuweisung in der Teilungserklärung**

Ist in der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung keine besondere Zuweisung der im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Versorgungsleitungen oder Heizkörpern zum Sondereigentum enthalten, so sind diese grundsätzlich als zwingend gemeinschaftliches Eigentum anzusehen. Insoweit besteht Verwaltungs- und Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft. Die Kosten insbesondere der Instandhaltung und Instandsetzung hieran (auch von Thermostatventilen) trägt grundsätzlich die Gemeinschaft nach dem besonders vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel.

Zu beachten ist indes, dass nach der vom BGH in seinem Urteil vom 26.10.2012 geäußerten Rechtsauffassung Versorgungsleitungen ihre Zugehörigkeit zum Gemeinschaftseigentum verlieren und dem jeweiligen Sondereigentum zuzuordnen sind, sobald sie hinter einer im Sondereigentum vorhandenen dem jeweiligen Eigentümer dienenden Absperrvorrichtungen liegen. Hieraus folgt für diese Teile der Versorgungsleitungen, dass der jeweilige Sondereigentümer auf eigene Kosten für



deren Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich ist und demgemäß keine Verwaltungs- und Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft gegeben ist. In das Sondereigentum eingreifende Beschlüsse der Eigentümerversammlung wären nichtig.

Dies richtet sich nach den örtlichen / technischen Gegebenheiten und ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

### **B) Zuweisung der Versorgungsleitungen zum Sondereigentum in der Teilungserklärung**

Eine Vielzahl von Teilungserklärungen sieht indes eine Zuweisung der im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindlichen Versorgungsleitungen oder Heizkörper zum Sondereigentum vor. Soweit diese Regelungen die Trennung von Gemeinschafts- und Sondereigentum an Versorgungseinrichtungen nicht an das Bestehen von im Bereich des Sondereigentums liegenden Absperrvorrichtungen knüpfen, so sind diese wegen Verstoßes gegen die insoweit zwingenden gesetzlichen Regelungen als nichtig anzusehen und es sind die oben unter A) dargestellten Prüfkriterien anzuwenden.

Dies gilt insbesondere für solche Regelungen, die die Sondereigentumseigenschaft von Versorgungsleitungen an den bloßen „Abzweig vom Hauptstrang“ anknüpfen.

### **C) Einrohr- oder Zweirohrheizsystem**

Eine besondere Bedeutung kommt der Frage zu, wie die Einrohrheizung einzuordnen ist. Deren Bestandteile können nur zwingend gemeinschaftliches Eigentum sein, da eine Unterbrechung den dahinterliegenden Heizkreis ebenfalls stilllegt.

### **D) Absperrventil**

Das Gemeinschafts- vom Sondereigentum trennende Absperrventil im Bereich des Sondereigentums ist dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Hierfür spricht zum einen, dass der BGH in seiner Entscheidung vom 26.10.2012 davon ausgeht, dass die Versorgungsleitungen ab dem Punkt an, an dem sie abtrennbar sind, ihre Eigenschaft als Gemeinschaftseigentum verlieren. Zum anderen dient das Absperrventil nicht nur dem betreffenden Sondereigentümer, da auch die übrigen Eigentümer von der Absperrmöglichkeit profitieren.

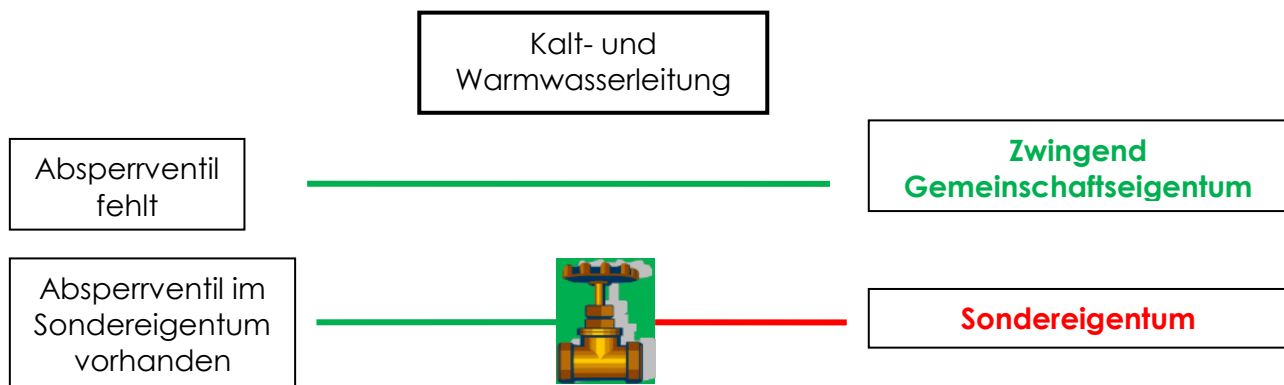
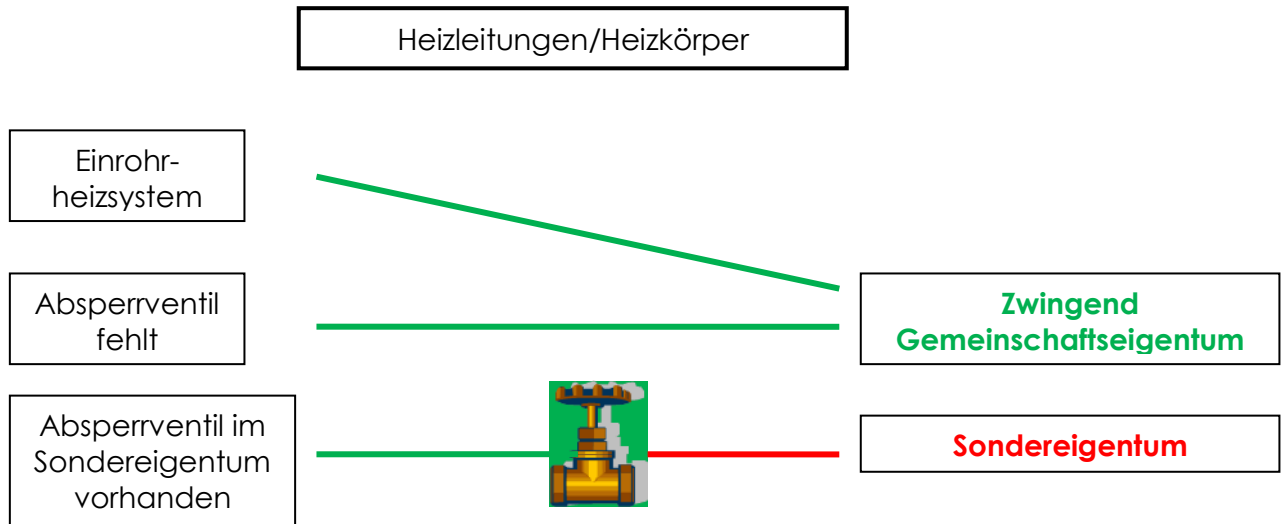
### **F) Entwässerungsleitungen**

Ob die Entscheidung des BGH vom 26.10.2012 auch auf die im Bereich des Sondereigentums befindlichen Entwässerungseinrichtungen angewendet werden kann, ist offen. Einerseits sprechen die vom BGH aufgestellten Prüfkriterien dafür, diese auch auf die Entwässerungsleitungen anzuwenden, andererseits fehlt eine ausdrückliche Auseinandersetzung des BGH mit diesem Themenkomplex.



Dämmer · Erdbories · Wenningmann  
 IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH

**G) Prüfschema**



**H) Fazit**

Die Rechtsprechung des BGH bindet die Rechtsanwendung bei der Auslegung der vereinbarten Regelungen sowie der gesetzlichen Bestimmungen zur Abgrenzung des Gemeinschafts- vom Sondereigentum. Abweichende Vereinbarungen oder Beschlüsse von Wohnungseigentümergeinschaften sind rechtsunwirksam.

Ihr Team der DEW Immobilienverwaltungen