

# Landgericht Koblenz

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 5 Abs. 2 WEG

- 1. Wird eine Eigentumswohnung in zwei Sondereigentume aufgeteilt, so wird eine Heizung, die ursprünglich allein der ungeteilten Wohnung zur Beheizung diente, einzig aufgrund der gesetzlichen Regelung in § 5 Abs. 2 WEG unmittelbar nach Vollzug der Teilung Gemeinschaftseigentum.**
- 2. Gem. § 5 Abs. 2 WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.**
- 3. Ausreichend ist, dass mindestens zwei Wohnungs- oder Teileigentümer auf die Nutzung der Anlage angewiesen sind (BGH, Urteil vom 21. Oktober 2011 in NJW-RR 2012).**

LG Koblenz, Urteil vom 10.03.2014; Az.: 2 S 49/13

Die 2. Zivilkammer des Landgericht Koblenz hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht, die Richterin am Landgericht und den Richter am Landgericht auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 2014 für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

I. Das Urteil des Amtsgerichts Koblenz vom 16. Mai 2013, Aktenzeichen 133 C 2464/12 WEG, wird teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

1. Die Klage wird bezüglich des Hauptantrags abgewiesen.
2. Auf den Hilfsantrag der Kläger wird festgestellt, dass die Heizungsanlage der Einheiten 7 und 11 Gemeinschaftseigentum darstellt.
3. Die Kosten des Verfahrens erster Instanz tragen die Parteien je zur Hälfte.

II. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

III. Die Kosten der Berufung trägt die Beklagte.

IV. Die Revision wird in dem in den Entscheidungsgründen näher dargelegten Umfang zugelassen.

V. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

VI. Der Streitwert wird für das Verfahren erster Instanz und das Berufungsverfahren auf 17.500,- Euro festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Wegen des Sachverhalts wird auf die tatsächlichen Feststellungen des angegriffenen Urteils Bezug genommen. Die Beklagte wendet sich mit ihrer am 30. Juli 2013 bei Gericht eingegangenen Berufung gegen die auf den Hilfsantrag der Kläger erfolgte Feststellung, wonach die Heizungsanlage im "Gemeinschaftseigentum der Parteien" stehe. Sie ist weiterhin der Auffassung, die Heizungsanlage stehe in ihrem Sondereigentum. Ein Gemeinschaftseigentum der Parteien gebe es nicht.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Sie ist jedoch nur insoweit begründet, als es im amtsgerichtlichen Urteil irrig heißt, die Heizungsanlage stünde im Gemeinschaftseigentum "der Parteien". Nur klarstellend ist das amtsgerichtliche Urteil dahingehend abzuändern, dass auf den Hilfsantrag der Kläger festgestellt wird, dass die Heizungsanlage im Gemeinschaftseigentum steht. Die Kläger hatten nicht beantragt, festzustellen, dass die Anlage "im Gemeinschaftseigentum der Parteien" stehe, sondern festzustellen, dass die Anlage im Gemeinschaftseigentum stehe. Dieser Antrag ist auch korrekt. Ein Gemeinschaftseigentum nur eines Teiles der Wohnungseigentümer kennt das Wohnungseigentumsgesetz nicht. Entweder steht die Heizung im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer oder im Sondereigentum. Neben den Parteien dieses Rechtsstreits gibt es aber noch weitere Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft. Dass die Anlage also im Gemeinschaftseigentum nur der Parteien des Rechtsstreits steht, ist rechtlich daher von vorneherein ausgeschlossen.

Der Hilfsantrag der Kläger ist zulässig. Zwar bezieht sich der Feststellungsantrag auf ein Rechtsverhältnis, welches nicht nur zwischen den Parteien besteht, sondern alle Wohnungseigentümer betrifft. Auch ein solches Drittrechtsverhältnis kann aber Gegenstand einer Feststellungsklage sein, falls diese zugleich für die Rechtsbeziehungen der Parteien untereinander von Bedeutung ist und die Kläger ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Klärung haben (BGH, Urteil vom 16. Juni 1993 in NJW 1993, 2539 - 2541). Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Wenn auf den Hilfsantrag der Kläger festgestellt wird, dass die Heizungsanlage im Gemeinschaftseigentum steht, bedeutet dies zugleich, dass die Anlage nicht im Sondereigentum der Beklagten steht und diese damit die Anlage nicht gegen den Willen der Kläger ohne weiteres abschalten oder entfernen darf.

Der Hilfsantrag ist auch begründet. Durch die Teilung der ehemaligen Einheit Nr. 7 in zwei selbständige Einheiten (neue Einheit Nr. 7 und neue Einheit Nr. 11) ist an

der Heizungsanlage, die sich in der neuen Einheit Nr. 7 befindet, aber beide neue Einheiten beheizt, nach § 5 Abs. 2 WEG Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft entstanden.

Gem. § 5 Abs. 2 WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Es handelt sich bei der streitgegenständlichen Heizungsanlage um eine Anlage, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dient: Dafür ist es entgegen der von den Beklagten und früher auch von Teilen der Rechtsprechung (BayObLG, Beschluss vom 31. Oktober 2001 in BayObLGR 2002, 140 f.) vertretenen Auffassung nicht erforderlich, dass die Einrichtung allen Wohnungseigentümern dient. Ausreichend ist, dass mindestens zwei Wohnungs- oder Teileigentümer auf die Nutzung der Anlage angewiesen sind (BGH, Urteil vom 21. Oktober 2011 in NJW-RR 2012, S. 85 f.). Dies trifft auf die Heizungsanlage zu. Unstreitig werden sowohl die neue Einheit Nr. 7 als auch die neue Einheit Nr. 11 mit der in der Einheit Nr. 7 angebrachten Heiztherme beheizt. Die Einheit Nr. 11 hat keine eigenständige Heizungsanlage. Dass eine zusätzliche Heizungsanlage für die Einheit Nr. 11 durchaus errichtet werden könnte, ist im Rahmen des § 5 Abs. 2 WEG irrelevant; entscheidend ist, dass bei der Schaffung der zwei neuen Einheiten eine solche nicht vorhanden und auch keine Errichtung einer solchen vorgesehen war. Als Folge der Anwendung von § 5 Abs. 2 WEG steht die Heizungsanlage zwingend im Gemeinschaftseigentum.

Dieser Entstehung von Gemeinschaftseigentum steht nicht der von der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz entgegen, dass den übrigen Wohnungseigentümern durch die Teilung einer Sondereinheit kein zusätzliches Gemeinschaftseigentum aufgezwungen werden kann (für diesen Grundsatz siehe OLG Stuttgart, Beschluss vom 31. Mai 2011, RNotZ 2012, 571 ff.; BayObLG, Beschluss vom 07. Dezember 1995 in NJW-RR 1996, 721; Hügel in Bamberger/Roth, Beck'scher Online-Kommentar BGB, Stand 01.11.2013, § 5 WEG Rn. 18; Kral in Timme, Beck'scher Online-Kommentar WEG, § 7 WEG Rn. 114). Zwar kann grundsätzlich eine Eintragung neuen Gemeinschaftseigentums im Grundbuch nur erfolgen, wenn dem alle Wohnungseigentümer zugestimmt haben (vgl. nur OLG München, Beschluss vom 03. April 2007 in RPfleger 2007, 459 f.). Es handelt sich bei dem Sondereigentum an Gebäudeteilen oder an Räumen um echtes Alleineigentum, beim gemeinschaftlichen Eigentum dagegen um Miteigentum aller Mitglieder der Gemeinschaft. Die Änderung der Aufteilung von gemeinschaftlichem Eigentum und Sondereigentum betrifft das Grundverhältnis der Mitglieder der Gemeinschaft und die sachenrechtliche Zuordnung der Flächen, Gebäudeteile und Räume. Deshalb ist zu einer Umwandlung die Einigung aller Miteigentümer in Auflassungsform nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 873, 925 BGB erforderlich (BayObLG, Beschluss vom 24. Juli 1997 in DNotZ 1998, 379). Dies ist aber auf den vorliegenden Fall nicht zu übertragen. Der Wechsel der Heizung vom Sondereigentum des ehemaligen Ehemannes der Beklagten als Eigentümer der früheren Sondereinheit Nr. 7 in das Gemeinschaftseigentum folgt unmittelbar aus den §§ 93, 94 BGB, § 5 Abs. 2 WEG. Die Vorschriften der §§ 873, 925 BGB werden dadurch nicht verletzt - der Übergang der Heizung in das Gemeinschaftseigentum erfordert keine Eintragung im Grundbuch. Das Gemeinschaftseigentum wurde auch nicht unmittelbar durch die Unterteilung der früheren Sondereinheit Nr. 7 begründet. Weder hatte der teilende Eigentümer eine Zuordnung der Heizungsanlage vergessen noch hat er die Einrichtung dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen. Vielmehr fiel die Heizungsanlage einzig aufgrund der gesetzlichen Regelung in § 5 Abs. 2 WEG unmittelbar nach Vollzug

der Teilung ins Gemeinschaftseigentum. Wenn, wie hier, Sondereigentum aufgrund dieser Regelung zwingend in Gemeinschaftseigentum umgewandelt wird, können sich die übrigen Wohnungseigentümer nicht gegen diesen Eigentumsübergang wehren (wie hier auch Hügel in Bamberger/Roth, Beck'scher Online-Kommentar BGB, Stand 01.11.2013, § 5 WEG Rn. 19).

Dieses Ergebnis wird auch durch einen Vergleich mit dem Fall, dass zwei Teileinheiten einer größeren Wohnungseigentümergeinschaft nachträglich eine gemeinsame Heizung einbauen, bestätigt: Da durch einen solchen nachträglichen Einbau die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht berührt würden (und sie gem. § 16 Abs. 6 WEG auch die Kosten der neuen Heizung nicht tragen müssten), wäre deren Zustimmung zum Einbau der Heizung nicht erforderlich (vgl. dazu etwa BayObLG, Beschluss vom 17. Oktober 2001 in NZM 2002, 74 und Beschluss vom 30. Januar 2003 in NZM 2003, 720 sowie OLG München, Beschluss vom 13. März 2006 in NZM 2006, 783), sie könnten diesen daher grundsätzlich nicht verhindern, obwohl auch in diesem Fall neues Gemeinschaftseigentum geschaffen und ihnen "aufgedrängt" würde. Dies muss für die hier verfahrensgegenständliche Teilung einer Einheit in zwei neue Einheiten mit einer gemeinsamen Heizungsanlage genauso gelten.

Nach all dem ist die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.

Die Revision war gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO zur Fortbildung des Rechts zur Entscheidung über die Frage, ob § 5 Abs. 2 WEG auch bei einer Teilung einer von mehreren Sondereigentumseinheiten Anwendung findet - mit der Folge, dass Anlagen und Einrichtungen unter Umständen ins Gemeinschaftseigentum fallen - oder ob insoweit der Grundsatz, dass den übrigen Wohnungseigentümern nicht gegen deren Willen Gemeinschaftseigentum aufgedrängt werden darf, Vorrang hat, zuzulassen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht für beide Instanzen auf § 49a GKG.

Das Gesamtinteresse der Verfahrensbeteiligten an der Feststellung, ob die Heizungsanlage im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum der Beklagten steht, beziffert die Kammer anhand des auf 5.000,- Euro geschätzten Wertes der Heizungsanlage einerseits und der auf 15.000,- Euro geschätzten, bei Abtrennung der Heizung zu erwartenden Wertminderung der Wohneinheit der Kläger auf insgesamt 20.000,- Euro. Der Streitwert für den Feststellungsantrag beläuft sich daher auf 10.000,- Euro. Das den Streitwert nach unten begrenzende Interesse der Kläger beziffert die Kammer jedoch mit der Hälfte des Wertes der Anlage zuzüglich der vollen Wertminderung für die Neuerrichtung, mithin mit 17.500,- Euro. Für die in erster Instanz verfahrensgegenständliche Unterlassungsklage setzt die Kammer dagegen nur die zu befürchtende Wertminderung der klägerischen Wohnung von 15.000,- Euro an. Gem. § 45 Abs. 1 S 3 GKG sind die Werte der beiden Anträge für die erste Instanz jedoch nicht zusammenzurechnen, vielmehr ist auch hier der höhere Wert des Hilfsantrags von 17.500,- heranzuziehen, da die Anträge im Ergebnis den gleichen Gegenstand betreffen.