

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 5 Abs. 1, Abs. 2 WEG

- 1. Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 3. April 1968 - V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 60; BGHZ 50, 56, 60; OLG Hamburg, ZMR 2004, 291, 293).**
- 2. Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958).**
- 3. Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.**
- 4. Nach dem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz, wonach an wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes keine anderen Rechte als am Grundstück bestehen können (§§ 93, 94 BGB), ist daher das Gemeinschaftseigentum die Regel, während das Sondereigentum an solchen Gebäudeteilen eine Ausnahme bildet. Als Ausnahmebestimmung von den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist § 5 Abs. 1 WEG im Verhältnis zu diesen eng und nicht ausdehnend auszulegen.**

BGH, Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 57/12

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 9. September 2011 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft. Zur Wohnung der Kläger gehören Räume im Dachgeschoss. Diese werden durch eine Wasserleitung versorgt, welche vor ihrem Eintritt in den Bereich des Sondereigentums in einer Dachabseite verläuft. Die Dachabseite gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum. Durch eine Wandöffnung können die Kläger den sich in der Dachabseite befindlichen, ausschließlich ihre Einheit versorgenden Teil der Leitung sehen und erreichen.

In der Teilungserklärung heißt es:

„Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 3 ... bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungserbbauberechtigten über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Mithin gehören zum Sondereigentum:

...

e) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an ...“

In der Eigentümerversammlung vom 18. Juni 2009 wurde der Antrag der Kläger abgelehnt, die in der Dachabseite verlaufende Wasserleitung wegen einer Beschädigung durch wiederholtes Einfrieren austauschen zu lassen und die anfallenden Kosten der Gemeinschaft aufzuerlegen (TOP 11 a). Stattdessen wurde ein Beschluss gefasst, wonach es sich bei der Leitung um Sondereigentum handele, für das die Kläger verantwortlich seien (TOP 11 b).

Die Kläger haben den Beschluss zu TOP 11 angefochten und dessen gerichtliche Ersetzung durch einen dem Antrag zu TOP 11 a entsprechenden Beschluss verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Während des Berufungsverfahrens haben die Kläger die Reparatur der Leitung auf eigene Kosten veranlasst. Der ursprüngliche Klageantrag ist von den Parteien sodann übereinstimmend für erledigt erklärt worden. Die Kläger haben stattdessen beantragt festzustellen, dass die in der Dachabseite befindliche Leitung im Gemeinschaftseigentum steht. Das Berufungsgericht hat antragsgemäß entschieden. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, möchten die Beklagten die Abweisung des Feststellungsantrags erreichen; ferner erstreben sie die Änderung der zu ihren Lasten ergangenen Kostenentscheidung auch insoweit, als diese den übereinstimmend für erledigt erklärten Teil des Rechtsstreits betrifft.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht lässt offen, ob es sich bei dem in der Dachabseite befindlichen Teil der Wasserleitung um einen Abzweig von der Hauptleitung im Sinne der Teilungserklärung handelt. Eine Leitung, die außerhalb des Sondereigentums streckenweise durch das Gemeinschaftseigentum verlaufe, sei jedenfalls zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen; das gelte auch dann, wenn diese Leitung nur eine Sondereigentumseinheit versorge.

II.

Die Revision ist unbegründet.

A. Die Stattgabe des Feststellungsantrags hält rechtlicher Nachprüfung stand.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht von einem Feststellungsinteresse der Kläger im Verhältnis zu den Beklagten aus (§ 256 Abs. 1 ZPO). Dem steht nicht entgegen, dass die Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft als Verband nach § 10 Abs. 6 i. V. m. § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG rechtsfähig ist. Die (Teil-)Rechtsfähigkeit beschränkt sich auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Streitigkeiten über die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft, insbesondere über die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, fallen nicht in diese Verwaltungszuständigkeit, sondern sind dem Gemeinschaftsverhältnis vorgelagert (vgl. Senat, Urteil vom 30. Juni 1995 - V ZR 118/94, BGHZ 130, 159, 164 f. und Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 177 f.; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 43 Rn. 55).

2. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass die in der Dachabseite befindliche Wasserleitung im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungserbbauberechtigten steht.

a) Auf die Regelung in der Teilungserklärung, nach der die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an zum Sondereigentum gehören, kommt es allerdings nicht an. Durch eine Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes (§§ 93, 94 BGB), zu denen die innerhalb des Gebäudes verlegten Wasserleitungen zählen, nämlich nicht begründet werden.

Welche wesentlichen Gebäudebestandteile im Sondereigentum stehen, bestimmt sich allein nach den gesetzlichen Regelungen in § 5 Abs. 1 bis 3 WEG. Der Teilungserklärung kommt dabei nur indirekte Bedeutung zu. Zum einen bestimmt sie, welche Räume Gegenstand des Sondereigentums sind, so dass die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile nach § 5 Abs. 1 WEG kraft Gesetzes ebenfalls Sondereigentum werden. Zum anderen kann sie Bestandteile, die nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum stünden, dem Gemeinschaftseigentum zuordnen (§ 5 Abs. 3 WEG). Den umgekehrten Weg, also die konstitutive Zuordnung von wesentlichen Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung, sieht das Gesetz hingegen nicht vor; die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (Senat, Beschluss vom 3. April 1968 - V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 60; OLG Hamburg, ZMR 2004, 291, 293; Armbrüster in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 5 Rn. 19; BeckOK-Timme/ Kessler, WEG, Stand 1. Januar 2013, § 5 Rn. 51; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 6; Staudinger/Rapp, BGB [2005], § 5 WEG Rn. 26; Kümmel in Festschrift für Merle, S. 207, 216 f.; Jennißen, ZMR 2011, 974; Hügel/Elzer, DNotZ 2012, 4, 5 f.; Schmitz, MittBayNot 2012, 180, 181).

Wesentliche Bestandteile, die nicht kraft Gesetzes im Sondereigentum stehen, sind vielmehr zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet (vgl. auch § 1 Abs. 5 WEG). Aus der Entscheidung des Senats zur Sondereigentumsfähigkeit von Heizkörpern, die teilweise anders verstanden worden ist (vgl. nur Hügel/Elzer, DNotZ 2012, 4, 7 f.), ergibt sich nichts Abweichendes. Denn die dort maßgebliche Teilungserklärung entsprach der gesetzlichen Regelung (Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 ff.; dazu Rüscher, ZfIR 2011, 836; Armbrüster, ZWE 2011, 392, 393).

b) Aus der Vorschrift des § 5 WEG, die aufgrund der in § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG enthaltenen Verweisung auch bei einer Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft für die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum maßgeblich ist, ergibt sich, dass die in der Dachabseite befindliche Leitung im gemeinschaftlichen Eigentum der Erbbauberechtigten steht.

aa) Nach § 5 Abs. 1 WEG sind Gegenstand des Sondereigentums die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

(1) Ob danach Leitungen, die in tragenden und damit im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wänden (unter Putz) verlegt sind, zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind, weil mit dem Vorgang ihres Einfügens, Veränderns oder Beseitigens zwangsläufig das Aufschlagen der Wand verbunden ist (so OLG München, Beschluss vom 4. September 2009, 32 Wx 44/09, juris Rn. 9; OLG Hamburg, ZMR 2003, 527, 528; BayObLG, WuM 1993, 79, 80; vgl. auch KG, WuM 1989, 89), oder ob maßgeblich auf das Ergebnis eines solchen Vorgangs abzustellen ist (so Vandenhouten in Niedenführ/ Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 5 Rn. 22; Kümmel in Festschrift für Merle, S. 207, 214 f.), bedarf keiner Entscheidung. Denn die hier zu beurteilende Leitung ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ohne weiteres zugänglich.

(2) Wann wesentliche Bestandteile des Gebäudes, die sich zwar im Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, aber nur einer Sondereigentumseinheit dienen, im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG zu den Räumen dieser Einheit „gehören“, ist umstritten.

(a) Teils wird ein räumlicher Zusammenhang des Bestandteils zu den Räumen für erforderlich gehalten; dabei wird eine Verbindung durch Zuleitungen in der Regel als ausreichend erachtet (BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 5 WEG Rn. 14; K. Schmidt in jurisPK-BGB, 5. Aufl., § 5 Rn. 14; Grziwotz in: Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 15; Vandenhouten in Niedenführ/ Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 5 Rn. 21). Bei Leitungen soll dies jedoch nicht genügen; vielmehr müssten diese sich im räumlichen Bereich der Wohnung befinden und stünden dort von den einzelnen Abzweigungen von der Hauptleitung an im Sondereigentum (LG München I, ZWE 2011, 186, 187; Armbrüster in Bärman, WEG, 11. Aufl., § 5 WEG Rn. 90; Schmid in Schmid/ Kahlen, WEG, § 5 Rn. 117; ähnlich BeckOK-Timme/Kessler, WEG, Stand 1. Januar 2013, § 5 Rn. 46 für Stromleitungen; Grziwotz in: Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 63). Führten die Anschlussleitungen von der Abzweigung zunächst durch fremdes Sondereigentum oder gemeinschaftliches Eigentum, stünden sie bis zu dem Übergang in das Sondereigentum im Gemeinschaftseigentum (BayObLG, WuM 1993, 79, 80; OLG Stuttgart, Der Wohnungseigentümer 1989,

144; KG, WE 1989, 97, 98; AG Hannover, ZMR 2008, 670; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 59; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 3. Aufl., § 5 WEG Rn. 10; Bertram, Der Wohnungseigentümer 1988, 97, 98); ob und wann sie nach diesem Übergang im Sondereigentum stehen, wird unterschiedlich beantwortet.

(b) Andere halten grundsätzlich einen rein funktionalen, dienenden Zusammenhang für ausreichend. Bezogen auf Wasserleitungen soll das Gemeinschaftseigentum von dem Punkt an enden, ab dem sie nur noch eine Einheit versorgen (BayObLG, OLG München, OLGR 2002, 140; WE 1989, 147; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl., § 5 Rn. 25; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 5 Rn. 12 Stichwort „Leitungen“ mit Fn. 116; MünchKomm-BGB/Commichau, 5. Aufl., § 5 WEG Rn. 12; BeckOK-Timme/Kessler, WEG, Stand 1. Januar 2013, § 5 Rn. 19, 34 für Abwasserleitungen; Kümmel in Festschrift für Merle, S. 207, 210 ff.; H. Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., 2. Teil Rn. 18, 31). Zur Begründung wird angeführt, dass der Wortlaut des § 5 Abs. 1 WEG keinen räumlichen Zusammenhang vorschreibe. Auch sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb ein Gebäudebestandteil, der ausschließlich einer Sondereigentumseinheit diene und beseitigt, verändert oder eingefügt werden könne, ohne die anderen Wohnungseigentümer zu beeinträchtigen, zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören müsse (Kümmel, aaO, S. 212).

(c) In Betracht kommt allerdings auch, alle wesentlichen Bestandteile des Gebäudes, die sich außerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen. Hierfür ließe sich anführen, dass rechtliche Grundlage des Wohnungseigentums das Miteigentum an dem Grundstück (bzw. hier: die Mitberechtigung an dem Erbbaurecht) ist, welches durch das Wohnungseigentumsgesetz lediglich eine besondere Ausgestaltung erfahren hat (vgl. Senat, Urteil vom 3. April 1968 - V ZB 14/67, BGHZ 9 50, 56, 60). **Nach dem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz, wonach an wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes keine anderen Rechte als am Grundstück bestehen können (§§ 93, 94 BGB), ist daher das Gemeinschaftseigentum die Regel, während das Sondereigentum an solchen Gebäudeteilen eine Ausnahme bildet. Als Ausnahmebestimmung von den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist § 5 Abs. 1 WEG im Verhältnis zu diesen eng und nicht ausdehnend auszulegen** (Senat, Urteil vom 3. April 1968 - V ZB 14/67, aaO, S. 61). Bei einer solchen Sichtweise, die zudem zu einer klaren Grenzziehung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum führte, beschränkte sich der normative Regelungsgehalt des § 5 Abs. 2 WEG auf Bestandteile, die sich innerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, und sähe nur darauf bezogen unter bestimmten Voraussetzungen die Entstehung von Gemeinschaftseigentum vor.

bb) Diese noch ungeklärten Fragen zu § 5 WEG, die das Berufungsgericht der Sache nach richtigerweise zur Zulassung der Revision veranlasst haben, bedürfen hier allerdings keiner Entscheidung. Denn die Leitung, um deren dingliche Zuordnung die Parteien streiten, steht auch dann zwingend im Gemeinschaftseigentum, wenn mit der wohl einhelligen Auffassung davon ausgegangen wird, dass auch wesentliche Gebäudebestandteile, die sich außerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, sondereigentumsfähig sind. Bei dieser Prämisse folgt dies aus der Vorschrift § 5 Abs. 2 WEG, nach der Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sind.

(1) Versorgungsleitungen lassen sich zwar bautechnisch in viele einzelne Teile zerlegen. Soweit sie sich im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, sind sie rechtlich jedoch als Einheit anzusehen. Sie bilden ein der Bewirtschaftung und Versorgung des Gebäudes dienendes Leitungsnetz und damit eine Anlage im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 1980 - V ZR 47/79, BGHZ 78, 225, 227 aE). Eine solche Betrachtung entspricht der natürlichen Anschauung und trägt darüber hinaus der Interessenlage der Wohnungseigentümer Rechnung. Sie erhält ihnen die gemeinschaftliche Verfügungsbefugnis über das Leitungsnetz und ermöglicht so Veränderungen daran, beispielsweise die Verwendung von Leitungen, die nur eine Wohneinheit versorgen, auch für andere Zwecke; ferner erleichtert sie die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten oder Modernisierungsmaßnahmen an den Versorgungsleitungen. Demgegenüber sind schützenswerte Interessen des einzelnen Sondereigentümers daran, dass sich seine Verfügungs- und Gestaltungsmacht auch auf Leitungen erstreckt, die außerhalb seiner Räume liegen, typischerweise nicht gegeben. Dass einzelne Teile des Leitungsnetzes, die sich - wie die hier zu beurteilende Leitung - im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, nur eine Sondereigentumseinheit versorgen, bleibt daher für ihre dingliche Zuordnung außer Betracht; es gilt nichts anderes als für den Abschnitt eines Treppenhauses, der ausschließlich den Zugang zu einer einzelnen Wohnung ermöglicht und gleichwohl eine Einheit mit dem übrigen Treppenhaus bildet.

(2) Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums (so aber Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 3. Aufl., § 5 WEG Rn. 10; Schmid in Schmid/Kahlen, WEG, § 5 Rn. 120), sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (so zu Recht Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 14 Rn. 28). Je nach Bauweise kann das schon daraus folgen, dass eine - nicht durch Ventile, Eckverbindungen oder ähnliche Zwischenstücke - unterteilte Leitung eine einheitliche Sache ist, an der nur einheitliches Eigentum bestehen kann. In erster Linie ist hingegen maßgeblich, dass Wasser- und Heizungsleitungen erst von dem Punkt an ihre Zugehörigkeit zu dem Gesamtnetz verlieren, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung hiervon trennen lassen. Aus der Heizkörperentscheidung des Senats, in der auch die sich in den Wohnungen befindlichen Anschlussleitungen der Heizkörper als Teil des Sondereigentums angesehen worden sind (Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 14 u. 16), folgt nichts anderes.

B. Die Revision bleibt auch ohne Erfolg, soweit sie sich gegen den nach § 91a ZPO ergangenen Teil der Kostenentscheidung richtet. Insoweit hätte sie ohnehin nur darauf gestützt werden können, dass das Berufungsgericht die Voraussetzungen dieser Bestimmung verkannt habe (vgl. BGH, Urteil vom 25. November 2009 - VIII ZR 322/08, NJW 2010, 2053 Rn. 9; Urteil vom 21. Dezember 2006 - IX ZR 66/05, NJW 2007, 1591, Rn. 24). Das zeigt die Revision indes nicht auf.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Roth Brückner

Weinland Kazele

