| Gemeinschaftseigentum | Sondereigentum |
|---|---|
| **Abdichtungsanschlüsse** zum Gebäude<br>BayObLG, Beschl. v. 27.04.2000 – 2Z BR 7/00, NZM 2000, 867 | |
| **Abwasserhebeanlage**<br>OLG Schleswig, Beschl. v. 29.09.2006 – 2 W 108/06, DNotZ 2007, 620 = ZMR 2007, 726<br>OLG Hamm, 23.12.2004 – 15 W 107/04, ZMR 2005, 806<br>BayObLG, Beschl. v. 15.01.2003 – 2Z BR 101/02, NZM 2003, 239 = NJW-RR 2003, 587 | |
| **Aluminiumfensterbänke**<br>OLG Frankfurt, Urt. v. 23.09.1975 – 22 U 255/73, NJW 1975, 2297 | |
| | **Anstrich** innerhalb Sondereigentum |
| **Antennenanlagen**<br>BGH, Urt. v. 18.10.1974 – V ZR 120/73, NJW 1975, 688 | |
| **Aufzug**<br>OLG Düsseldorf, Urt. v. 25.11.2005 – 22 U 71/05, BauR 2007, 1890 | |
| **Außenaufgang**<br>BayObLG, MDR 1974, 185 | |
| **Außenjalousien**<br>KG Berlin, Beschl. v. 19.06.1985 – 24 W 4020/84, ZMR 1985, 344 | **a.A.** LG Memmingen, Beschl. vom 29.12.1977– 4 T 1048/77, Rpfleger 1978, 101 für Rollläden |
| **Außenputz**<br>OLG Köln, Rpfleger 1976, 185 | |

| | |
|---|---|
| **Außentüren**<br>OLG München, Beschl. v. 31.03.2006 – 34 Wx 111/05, ZMR 2006, 797<br>OLG Dresden, Urt. v. 17.03.2005 – 4 U 2065/04, OLGReport-Dresden 2005, 895 | **a.A.** OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.01.2002 – 3 Wx 293/01, ZWE 2002, 279 |
| | |
| **Balkonaußenwände,** Balkondecke und -platte<br>BGH, Urt. v. 25.01.2001 – VII ZR 193/99, NJW-RR 2001, 800<br>BGH, Urt. v. 21.02.1985 – VII ZR 72/84, NJW 1985, 1551<br>BayObLG, Beschl. v. 25.07.1991- 2 Z 69/91, WuM 1991, 512<br>BayObLG, 01.10.1998 – 2Z BR 144/98, ZMR 1999, 59OLG Düsseldorf, Beschl. v. 28.10.1994 – 3 Wx 448/94, WuM 1995, 218 = ZMR 1995, 84<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 21.12.1998 – 3 Wx 418/98, WuM 1999, 349, 350 = WE 1999, 137 = ZMR 1999, 350<br>OLG Celle, Beschl. v. 07.02.2003 – 4 W 208/02<br>OLG Hamburg, Beschl. v. 04.08.2003 – 2 Wx 30/03, ZMR 2003, 866<br>OLG Hamm, Beschl. vom 02.05.2006- 15 W 35/06, OLGR Hamm 2006, 591 | |
| **Balkongeländer**<br>OLG München, Beschl. v. 14.11.2005 – 34 Wx 105/05, ZMR 2006, 302<br>BayObLG, Beschl. v. 18.12.2003 – 2Z BR 218/03<br>BayObLG, Beschl. v. 25.09.1996 – 2Z BR 79/96, WuM 1997, 188 | |
| **Balkonoberflächenbelag**, der für die Dichtigkeit erforderlich<br>OLG Hamm, Beschl. v. 20.11.2006 – 15 W 166/06, ZWE 2007, 135 = ZMR 2007, 296<br>OLG München, Beschl. v. 30.01.2007 -34 Wx 116/06, NZM 2007, 369 = DNotZ 2007, 690 | Balkonplatten **ohne weitere Funktion**<br>OLG München, Beschl. v. 30.01.2007 – 34 Wx 116/06 NZM 2007, 369<br>BayObLG, Beschl. v. 17.09.2003 – 2Z BR 170/03, WE 2004, 61 |

| | |
|---|---|
| **Balkontrennwand**<br>OLG Karlsruhe, Beschl. v. 17.02.2006 – 11 Wx 74/05 | **Balkontrennwand als Sichtschutz**<br>LG Mannheim, Beschl. v. 06.07.2006 – 4 T 279/04 |
| **Blumentrog**<br>BayObLG, Beschl. v. 30.03.1990 – 2 Z 31/90, WuM 1990, 315 | |
| | |
| **Dach**<br>BGH, Urt. v. 25.01.2001 – VII ZR 193/99, NJW-RR 2001, 800<br>BayObLG, Beschl. V. 30.03.2000 – 2Z BR 2/00, NJW-RR 2000, 1179 für Dächer von Reihenhäusern<br><br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 11.04.2008 – 3 Wx 254/07, ZWE 2008, 302=OLGR Düsseldorf 2008, 663 für Glasdach über Hofraum<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 05.11.2003 – 3 Wx 240/03, ZMR 2004, 280 = DNotZ 2004, 630 für Garagendach<br>OLG München, Beschl. v. 13.08.2007 – 34 Wx 75/07, ZMR 2008, 232 = NZM 2008, 493 für Tiefgaragendach<br>AG Saarbrücken, Beschl. v. 22.06.2005 –1WEG II 47/05 für Tiefgaragendach | |
| **Dachausbau** – entstehender Raum<br>OLG München, Beschl. v. 05.10.2006 – 32 Wx 121/06, ZMR 2007, 69 | |
| **Dachboden**<br>OLG München, Beschl. v. 22.02.2006 – 34 Wx 133/05, OLGR München 2006, 286 = ZMR 2006, 3882 | |
| **Dachterrasse –konstruktive Teile der**<br>BayObLG, Beschl. v. 27.04.2000 – 2Z BR 7/00, NZM 2000, 867<br>BayObLG, Beschl. v. 04.06.1998 – 2Z BR 170/97, NZM 1998, 818 | Dachterrasse<br>OLG Köln, Beschl. v. 10.01.2005 – 16 Wx 217/04, OLGR Köln 2005, 261 = NZM 2005, 508, soweit in der Teilungserklärung bestimmt. |

| | |
|---|---|
| **Dampfsperre**<br>OLG Dresden, Urt. v. 17.03.2005 – 4 U 2065/04, OLGReport 2005, 895 | |
| **Decke, abgehängt zur Abgrenzung Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum**<br>BayObLG, Beschl. v. 16.10.1997– : 2Z BR 106/97, WE 1998, 355 | |
| **Doppelhaushälfte**<br>BGH, Urt. v. 25.01.2001 – VII ZR 193/99, NJW-RR 2001, 800 | |
| **Doppelstockgarage**<br>OLG Celle, Beschl. v. 19.08.2005 – 4 W 162/05, NZM 2005, 871<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 22.03.1999 – 3 Wx 14/99, NZM 1999, 571 | **a. A.** Häublein, MittBayNot 2000, 112-114 |
| | |
| **Estrich** als Isolierschicht<br>OLG München, Urt. vom 12.03.1985 – 9 U 4773/84, Rpfleger 1985, 437 | |
| | |
| **Fenster**<br>OLG München, Beschl. v. 23.08.2006 – 34 Wx 90/06, ZMR 2006, 952<br>BayObLG, Beschl. v. 31.03.2004 – 2Z BR 241/03, ZMR 2004, 607 = BayObLGR 2004, 367<br>BayObLG, Beschl. v. 14.08.2003, 2Z BR 112/03, ZMR 2003, 951<br>BayObLG, Beschl. v. 04.09.2003 – 2Z BR 145/03, NZM 2004, 106-107 = NJW-RR 2004, 375<br>BayObLG, Beschl. v. 21.12.1999 – 2Z BR 115/99, ZMR 2000, 241, 242<br>OLG Bremen, Urt. v. 03.03.1987 -1 U 82/86 WuM 1989, 650<br>OLG Hamm, Beschl. v. 22.08.1991 – 15 W 166/91, NJW-RR 1992, 148 | |
| **Fenster -innen**<br>AG Hannover, Beschl. v. 25.11.2003 – 71 II 302/03, ZMR 2004, 383 | Innen**fenster** von Doppelfenstern mit eigenem Rahmen |
| **Fahrstuhl**<br>**Siehe Aufzug** | |

| | |
|---|---|
| **Fensterläden**<br>**BayObLG, Beschl. v. 31.03.2004 – 2Z BR 241/03, ZMR 2004, 607 = BayObLGR 2004, 367** | |
| **Flur als Zugang zu Gemeinschaftseigentum**<br>BGH, Urt. vom 05.07.1991 – V ZR 222/90, NJW 1991, 2909<br>**OLG Hamm Beschl. v. 04.07.2005 – 15 W 256/04, NZM 2006, 142** | |
| **Fundament**<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 11.04.2008 – 3 Wx 254/07, ZWE 2008, 302 | |
| | Fußbodenheizung bei Regelung in der Teilungserklärung<br>AG Mettmann; Beschl. v. 30.06.2005 –7 IIa 20/05 WEG |
| | |
| **Garagengebäude**<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 05.11.2003 –3 Wx 235/03, WuM 2004, 111 | Garage, auch wenn einziger Zugang zum Garten<br>OLG Hamm, Beschl. v. 27.02.2001 – 15 W 17/01, FGPrax 2001, 107= Rpfleger 2001, 344 |
| **Gelder – gemeinschaftliche**<br>**§ 10 Abs. 7 WEG** | |
| **Grund und Boden** | |
| | |
| **Hebeanlage siehe Abwasserhebeanlage** | |
| **Hebebühne** der **Doppelstockgarage**<br>OLG Celle, Beschl. v. 19.08.2005 – 4 W 162/05, NZM 2005, 871<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 22.03.1999 – 3 Wx 14/99, WuM 1999, 426, 427 | |
| **Heizungsanlage** Raum, Tank, Kessel, soweit nur die Wohnungseigentümer mit Wärme beliefert<br>BGH, Urt. v. 02.02.1979 – V ZR 14/77 NJW 1979, 2391<br>KG , Beschl. v. 18.09.2002 – 24 W 89/01, FGPrax 2003, 12= ZMR 2003, 375 | **Heizungsanlage** ,<br>BGH, Urt. v. 18.10.1974 – V ZR 120/73, NJW 1975, 688<br>– wenn, sie dafür bestimmt, geeignet und ausgelegt ist, außer den Wohnungseigentümern auch **Außenstehende** |

| | |
|---|---|
| BayObLG, Beschl. v. 31.10.2001 – 2Z BR 68/01, OLGR München 2002, 140;<br>OLG Dresden 4 U 2065/04 17.03.2005, OLGReport,2005, 895<br>BayObLG, Beschl. v. 20.08.1998 – 2Z BR 44/98, ZMR 1999, 50 | zu beliefern<br><br>OLG Köln, Beschl. v. 08.08.1997 – 16 Wx 144/97 bei Beheizung nur einer Wohnung |
| **Heizungsventile** Heizungs- oder Thermostatventile an Heizkörpern<br>OLG Hamm, Beschl. v. 06.03.2001 – 15 W 320/00, NJW-RR 2002, 156 | |
| | **Humusschicht** auf Dachterrasse<br>BayObLG WE 1991, 142 |
| | |
| **Isolierschichten**<br>OLG München, Beschl. v. 30.01.2007 –34 Wx 116/06<br>BayObLG, Beschl. v. 16.12.1993 – 2Z BR 113/93, WuM 1994, 152, 153<br><br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.09.1996 – 3 Wx 149/96, ZMR 1997, 45, 46<br>OLG Hamm, Beschl. v. 13.08.1996 –15 W 115/96, ZMR 1997, 193<br>BayObLG, Beschl. v. 27.07.1989 – 2 Z 68/89, NJW-RR 1989, 1293 | |
| **Isolierschicht Feuchtigkeit**<br>BGH, Urt. v. 21.02.1985 – VII ZR 72/84, NJW 1985, 1551<br>OLG Köln, Beschl. v. 21.09.2001 – 16 Wx 153/01, ZMR 2002, 377 | |
| **Isolierschicht Trittschall**<br>BGH, Beschl. v. 02.10.1991 – V ZB 9/91, WuM 1991, 445<br>OLG Frankfurt, Urt. v. 30.05.2008 – 25 U 129/07<br>OLG München, Urt. vom 12.03.1985 – 9 U 4773/84, Rpfleger 1985, 437<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.07.2001 – 3 Wx 120/01, WuM 2001, 566<br>OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 726 | |
| **Isolierschicht Wärme** nach DIN 4109<br>OLG Hamm, Beschl. v.13.08.1996 – 15 W 115/96 | |

| | |
|---|---|
| **Kamin**<br>BayObLG, Beschl. v. 20.08.1998 – 2Z BR 44/98, ZMR 1999, 50 | |
| | |
| **Leitungen**<br>BayObLG, Beschl. v. 31.10.2001 – 2Z BR 68/01, OLGR Report 2002, 140<br>KG, Beschl. v. 14.11.1988 – 24 W 2933/88, WuM 1989, 89 – Bei Abzweigung von der Hauptleitung und Leitungsführung zunächst durch fremdes Sondereigentum | **Leitungen** in die einzelnen Wohnungen ab der **Abzweigung von der Hauptleitung**<br>BayObLG, Beschl. v. 31.10.2001 – 2Z BR 68/01, OLGR Report 2002, 140 |
| **Lüftungsanlage**<br>OLG Köln, Beschl. v. : 28.04.2004 – 16 Wx 233/03 wenn Veränderung oder Beseitigung der Lüftungsanlage nicht ohne Beschädigung des Gemeinschaftseigentums möglich | |
| **Lüftungsrohr**<br>OLG Hamburg, Beschl. v. 14.03.2003 – 2 Wx 2/00, ZMR 2003, 527 | |
| | |

| | |
|---|---|
| **Markisen** | **Markisen**<br>Bärmann/Pick/Merle, § 5 Rz. 52<br>**Str.**<br>teilweise dahingehend differenziert, wer sie angebracht hat (Riecke/Schmid/Förth, a.a.O.; Staudinger/Rapp, a.a.O., § 5 WEG Rdnr. 25) bzw. wem die Anbringung überlassen worden ist (Weitnauer/Briesemeister, a.a.O.). Von anderen wird darauf abgestellt, wessen Sondereigentum sie dienen (Müller, a.a.O.). |
| **Markisenanlage** mit Stellmotoren, die jeweils in den Decken des Hauseingangs- bzw. Hausausgangsbereichs sich befinden<br>OLG Frankfurt, **Beschl. v.** 17.08.2006 – 20 W 205/05, NJW-RR 2007, 807 | |
| **Mauern**- tragende<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 11.04.2008 – 3 Wx 254/07, ZWE 2008, 302=OLGR Düsseldorf 2008, 663<br>OLG München, Beschl. v. 13.08.2007 – 34 Wx 75/07, ZMR 2008, 232= NZM 2008, 493 | |
| | Mauern-**nichttragende** |
| **Mehrhausanlagen** – tragende Gebäudeteile<br>BGH, Beschl. v. 03.04.1968 – V ZB 14/67, BGHZ 50, 56;<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 02.07.2004 – I-3 Wx 318/03, Rpfleger 2004, 691 | |
| | |
| **Pflanzentrog**<br>BayObLG, Beschl. v. 30.03.1990 – 2 Z 31/90, WuM 1990, 315 | |

| | |
|---|---|
| **Rauchmelder**<br>Schmidt/ Breiholdt/ Riecke, ZMR 2008, 341<br>Drasdo, NJW-Spezial 2007, 145 | |
| **Raum für Heizungsanlage der Gemeinschaft**<br>BGH, Urt. 02.02.1979 -: V ZR 14/77, BGHZ 73, 302 = NJW 1979, 2391 | **Kellerraum**, wenn sich darin nur Wasser-Gaszähler für zwei Eigentumswohnungen befinden<br>OLG Saarbrücken, Beschl. v. 15.04.1998 -5 W 145/97 |
| **Rollädenkasten**<br>OLG Saarbrücken, Beschl. v. 04.10.1996 - 5 W 286/95, ZMR 1997, 31 | |
| **Rückstauventil**<br>OLG Köln, Beschl. v. 19.12.1997 – 16 Wx 293/97, WuM 1998, 308 | aA AG Hannover, Beschl. v. 20.04.2004 – 71 II 548/03, ZMR 2004, 786 |
| | |
| | **Schwimmhalle**<br>BGH, Urt. v. 10.10.1980 – V ZR 47/79, NJW 1981, 455 = BGHZ 78, 225 |
| | **Spitzboden**<br>BayObLG, Beschl. v. 14.02.2001 - 2Z BR 3/01, NZM 2001, 384-385 = NJW-RR 2001, 801, auch wenn nur über die darunterliegende Wohnung zugänglich |
| | **Sprechanlage**<br>OLG Köln, Beschl. v. 26.08.2002 – 16 Wx 126/02, NZM 2002, 865 |
| **Stellplätze** auf freien Flächen<br>OLG Celle, Beschl. v. 13.06.1991 – 4 W 61/91, NJW-RR 1991, 1489 = WE 1992, 48 m. Anm. Weitnauer<br>OLG Hamm, Beschl. v. 26.01.1998 – 15 W 502/97, ZMR 1998, 456 für PKW-Abstellplätze auf dem nicht überdachten Oberdeck eines Parkhauses | |

| | |
|---|---|
| OLG Hamm, Beschl. v. 18.09.2006 – 15 W 259/05, Rpfleger 2007, 137 = ZMR 2007, 213<br>OLG Köln, Beschl. v. 21.04.1982 - 2 Wx 13/82, Rpfleger 1982, 278 | |
| **Stützmauer**<br>OLG Dresden v. 17.03.2005 – 4 U 2065/04 | |
| | |
| | **Tapeten** |
| | **Teppichboden**<br>Soweit keine isolierende Wirkung,<br>siehe auch Bodenbelag |
| **Terrassen** | |
| **Thermostatventile** an Heizkörpern<br>OLG München, Beschl. v. 20.03.2008 – 34 Wx 46/07, NJW-RR 2008, 1182<br>OLG Hamm, Beschl. v. 06.03.2001 – 15 W 320/00, NJW-RR 2002, 156 | |
| **Thermostatventile** an Fußbodenheizung<br>OLG Stuttgart, Beschl. v. 13.11.2007 – 8 W 404/07, WuM 2008, 44 = ZMR 2008, 243 | |
| | **Trennwand** –nicht tragend<br>OLG München, Beschl. v. 13.09.2005 – 32 Wx 71/05, ZMR 2006, 300 = NZM 2006, 344 |
| **Treppenhaus** | |
| | **Tiefgaragenstellplatz**<br>BayObLG, Beschl. v. 04.04.2001 2Z BR 141/00, NZM 2001, 893 = ZMR 2001, 820 – bei ausreichender Abgrenzung in den Boden eingelassenen Markierungsnägel |
| **Treppenhaus** | |

| | |
|---|---|
| OLG München, Beschl. v. 15.03.2006 – 34 Wx 160/05, NZM 2006, 378 | |
| | **Türen** innerhalb des Sondereigentums<br>Siehe auch Abschlusstüren |
| | |
| | **Verputz** |
| **Versorgungseinrichtungen**<br>Vgl. Abwasserhebeanlage<br>Leitungen<br>Heizung | |
| **Verwaltungsvermögen**<br>§ 10 Abs. 7 WEG<br>z.B. Hausmeisterwohnung OLG Celle, Beschl. v. 26.02.2008 – 4 W 213/07, NJW 2008, 1537 = NotBZ 2008, 198 =Rpfleger 2008, 296 – Wohnungseigentümergemeinschaft ist grundbuchfähig | |
| | |
| **Wände**<br>OLG Dresden, Urt. v. 17.03.2005 – 4 U 2065/04, OLGReport 2005, 895 im Gebäude mit tragender Funktion<br>OLG Dresden, Urt. v. 17.03.2005 – 4 U 2065/04, OLGReport 2005, 895 im Auenbereich, die Garten gegenüber höherliegenden Terrasse stützt | **Wände** – nichtragende Innenwände |
| **Wärmedämmung**<br>OLG Dresden, Urt. v. 17.03.2005 – 4 U 2065/04, OLGReport 2005, 895 | |
| **Wintergarten**<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.11.2005 – I-3 Wx 92/05, NZM 2006,109<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 03.12.2004 – I-3 Wx 274/04, OLGReport 2005, 148 | |
| **Wohnungsabschlusstüren**<br>OLG München, Beschl. v. 31.03.2006 – 34 Wx 111/05, ZMR 2006, 797 | aA OLG Düsseldorf, Beschl. v. 04.01.2002 – :3 Wx 293/01, ZWE 2002, 279 |

| | |
|---|---|
| OLG Dresden, Urt. v. 17.03.2005 – 4 U 2065/04, OLGReport 2005, 895<br>OLG Stuttgart, Urt. V. 20.01.2005 – 2 U 133/04, BauR 2005, 1490 | |
| | |
| **Zählereinrichtungen**<br>OLG Hamm, Beschl. v. : 04.07.2005 – 15 W 256/04, NZM 2006, 142<br>OLG Hamburg, Beschl. v. 30.12.2003 – 2 Wx 73/01, ZMR 2004, 291 für Wasserzähler<br>OLG Hamburg, Beschl. v. 22.04.1999 – 2 Wx 39/99, ZMR 1999, 502 für Wärmeverbrauchsmesser<br>OLG Hamburg, Beschl. v. : 22.04.1999 – 2 Wx 39/99, ZMR 1999, 502 | |
| **Zugang – einziger zu Heizung**<br>BGH, Urt. v. 05.07.1991 – V ZR 222/90, NJW 1991, 2909<br>BayObLG, Beschl. v. 30.10.2003 – 2Z BR 184/03, Rpfleger 2004,214<br>OLG Düsseldorf, Beschl. v. 12.03.1999 –3 Wx 72/99, WuM 1999, 425 = ZMR 1999, 499 | **Zugang – einziger zu – ausnahmsweise zulässig**<br>Kellerraum, OLG Saarbrücken, Beschl. v. 15.04.1998 – 5 W 161/97, ZMR 1999, 431– in dem sich Gas + Wasserzähler befinden, den Wohnungseigentümern aber die Befugnis eingeräumt wurde, den Raum zu betreten;<br><u>Speicher</u> – BayObLG, Beschl. v. 08.05.1991 – 2 Z 33/91, NJW-RR 1992, 81<br><u>Spitzboden</u> – BayObLG, Beschl. v. 14.02.2001 – 2Z BR 3/01, NZM 2001, 384-385 = NJW-RR 2001, 801, auch wenn nur über die darunterliegende Wohnung zugänglich |