

### Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 162120

letzte Aktualisierung: 27. November 2018

#### WEG §§ 5, 14 Nr. 4

**Heizungsanlage im Kellerraum; Sondereigentumsfähigkeit des Kellerraums und von *dual-use*-Räumen; Zugang nur über das Sondereigentum**

#### I. Sachverhalt

An einem Gebäude, in dem sich drei Wohnungen befinden, soll Wohnungseigentum begründet werden. Eine Wohnung ist im Erdgeschoss, eine Wohnung ist im Obergeschoss, eine Wohnung ist im Dachgeschoss. Unter der Wohnung im Erdgeschoss befindet sich ein Kellerraum, in dem sich die Heizung befindet. Dieser Kellerraum ist nur durch eine Kellerluke, die sich im Bereich der Wohnung Nr. 1 befindet, zugänglich.

#### II. Fragen

1. Kann der Kellerraum, obgleich er nur über ein Sondereigentum zugänglich ist, gleichwohl Gemeinschaftseigentum sein?
2. Kann der Kellerraum für den Fall, dass er nicht Gemeinschaftseigentum sein kann, im Hinblick auf die Entscheidung des OLG Bremen v. 28.4.2016 – 3 W 28/15 – der Erdgeschosswohnung mit als Sondereigentum zugeordnet werden, wenn er nicht nur als Heizungsraum dient, sondern überwiegend flächenmäßig auch als Abstellraum für die Erdgeschosswohnung?

#### III. Zur Rechtslage

##### 1. Heizungsraum als zwingendes Gemeinschaftseigentum

Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, **Gegenstand des Gemeinschaftseigentums** sind. Damit sind die Heizungsanlage und der zugehörige Öltank, soweit damit mehrere Einheiten einer Wohnungseigentumsanlage versorgt werden (**str., zum Meinungsstreit:** DNotI-Report 2017, 81 ff.), gemeinschaftliches Eigentum. Entsprechendes **gilt für den Raum**, in dem sich die Anlage befindet. Ist ein Raum sondereigentumsfähig und zu Sondereigentum erklärt, so steht er im Sondereigentum, vgl. § 5 Abs. 1 WEG. Steht er dagegen im Gemeinschaftseigentum, weil es sich um einen Raum zum gemeinschaftlichen Gebrauch handelt, ist der Raum nicht sondereigentumsfähig nach § 5 Abs. 2 WEG. Dies ist nur dann anders, wenn der Raum zugleich annähernd **gleichwertigen anderen Zwecken** dient, die **keinen Gemeinschaftsbezug** aufweisen (BayObLG DNotZ 1992, 490; OLG

Bremen ZWE 2016, 324; OLG Schleswig NJOZ 2006, 2586). Entscheidend ist also, ob der Raum mit der Heizungsanlage nach Art, Lage und Beschaffenheit geeignet ist, noch gleichwertigen Nutzungszwecken zu dienen (Weber, in: Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl. 2018, Teil 2 Kap. 4 Rn. 33).

Vorliegend könnte der Heizungsraum theoretisch deswegen sondereigentumsfähig sein, weil er als Abstellraum für den Sondereigentümer der Wohnung Nr. 1 fungieren soll. Das OLG Dresden führt zur Sondereigentumsfähigkeit eines Abstellraums mit Heizungsanlage aus (OLG Dresden FGPrax 2017, 151):

„Nach den objektiven Gegebenheiten ist die Nutzungsmöglichkeit als Speicherraum nicht nur untergeordnet. Die in der Teilungserklärung festgehaltenen Maße der Heizungsanlage erlauben nicht nur das Abstellen einiger weniger Gegenstände, sondern ein **Abstellvolumen, das ein Vielfaches des Volumens der Heizungsanlage** beträgt. Schließlich ist auch nicht ersichtlich, dass der gleichzeitigen Nutzung des Raumes für die Heizungsanlage und zum Abstellen von Gegenständen feuerpolizeiliche Regelungen entgegenstünden. Für die Rechtmäßigkeit der Teilungserklärung kommt es auf die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit der Menge an Abstellmöglichkeiten nicht an; deshalb ist es unerheblich, dass die Wohnung 2 mit dem vorgelagerten Abstellraum von 16,88 m<sup>2</sup> bereits über eine geräumige Abstellmöglichkeit verfügt und überdies eine Wand die beiden Abstellräume voneinander trennt.“

(Hervorhebung durch DNotI)

Entscheidend aus Sicht des OLG ist also das Abstellvolumen. Sollte dieses vorliegend das Volumen der Heizungsanlage um ein Vielfaches übersteigen, wird man wohl von einer Sondereigentumsfähigkeit ausgehen können. Dies ist aber letztlich Tatfrage, die wir nicht abschließend beantworten können.

## 2. Zugang zum Gemeinschaftseigentum

### a) Heizungsanlage und Heizungsraum als Gemeinschaftseigentum

Der **einzige Zugang** zu einem für den gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Raum ist an **sich zwingender Bestandteil des Gemeinschaftseigentums**. Die entsprechenden **Zugangsf lächen** sind demzufolge nicht sondereigentumsfähig (BGH DNotZ 1992, 224, 225; BayObLG DNotZ 1992, 490, 492; DNotZ 2004, 386, 387).

Anerkannte Ausnahmen von diesem Grundsatz sind die **Zugangsmöglichkeit von jedem Sondereigentum** aus, ein **Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum** für die Einheiten, denen ein Sondernutzungsrecht an dem Raum zusteht, oder die Tatsache, dass der **Raum nicht dem ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer** dient.

Keine dieser anerkannten Ausnahmen liegt hier vor. Der Raum der Heizungsanlage dient insbesondere auch dem **ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer**, sodass auch die letztgenannte Ausnahme hier nicht eingreift. Angesichts dessen, dass für eine Heizungsanlage ständige Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsmaßnahmen möglich sein müssen (BGH DNotZ 1992, 224, 225), muss auch die einzige Zugangsmöglichkeit zu einer Heizung im Gemeinschaftseigentum stehen.

## b) Heizungsanlage als Gemeinschaftseigentum, Heizungsraum als Sondereigentum

Sieht man den *dual-use*-Heizungsraum als sondereigentumsfähig an und wird dieser nach § 5 Abs. 1 WEG zu Sondereigentum erklärt, stellt sich die Frage, ob der Zugang zur Heizungsanlage im Gemeinschaftseigentum stehen muss. Dies wird etwa vom OLG Bremen (NJOZ 2016, 1242, 1243) verneint, weil den anderen Wohnungseigentümern über die **Vorschrift des § 14 Nr. 4 WEG Zutritt** gewährt werden kann (ebenso Leidner, in: Festschrift 25 Jahre DNotI, 2018. S. 199). Dabei beruft sich das OLG Bremen auf das OLG Saarbrücken, welches bei einem Vorhandensein von Gas- und Wasseranschlüssen sowie Wasseruhren im Kellerraum ebenfalls das Zutrittsrecht nach § 14 Nr. 4 WEG genügen lassen wollte. Allerdings nahm das OLG Saarbrücken hinsichtlich dieser Anlagen **keinen besonderen Wartungs- und Reparaturaufwand** an (OLG Saarbrücken Beschl. v. 15.4.1998 – 5 W 161/97-57, BeckRS 1998, 11865).

Legt man allerdings die Rechtsprechung des OLG Dresden zugrunde, wonach ein ständiger unbehinderter Zugang zur Heizungsanlage wegen deren **Wartungs- und Kontrollaufwandes** erforderlich ist, kann unbeschadet der Sondereigentumsfähigkeit des Heizungsraumes der diesbezügliche Zugang über Flur und Schlafzimmer der Wohnung Nr. 1 **nur Gemeinschaftseigentum** sein (OLG Dresden FGPrax 2017, 151 f.; kritisch Leidner, in: Festschrift 25 Jahre DNotI, S. 198). Gerade das Argument des Wartungs- und Kontrollaufwandes wurde auch schon vom BGH bemüht (BGH DNotZ 1992, 224, 225).

## 3. Ergebnis

**Zusammenfassend** ist daher festzuhalten, dass die Heizungsanlage bei Versorgung mehrerer Sondereigentumseinheiten Gemeinschaftseigentum ist. Der sie **umgebende Raum** kann auch zu Sondereigentum bestimmt werden, wenn er gleichwertigen Nutzungszwecken (Abstellraum) unterliegt. Dennoch wird man trotz dieser Sondereigentumsfähigkeit des Raumes wegen der Rechtsprechung des OLG Dresden nicht vollkommen rechtssicher davon ausgehen können, dass auch der Zugang zur Heizungsanlage über den Flur und das Schlafzimmer der Wohnung 1 Sondereigentum sein kann.