

### Was ist das Gemeinschaftseigentum?

---

Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Teile des Hauses, die von allen Bewohnern benutzt werden (können) und die das Haus nach außen bzw. zwischen den Wohnungen oder zu den gemeinschaftlichen Teilen hin abgrenzen. Für diese Teile und Einrichtungen ist die Eigentümergeinschaft (vertreten durch den WEG-Verwalter) zuständig und hat etwaige Instandhaltungen und Instandsetzungen zu tragen.

Die Frage, was zum gemeinschaftlichen Eigentum gehört, ist nie generell zu beantworten. Hierzu bedarf es stets der Hinzuziehung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der jeweiligen Eigentümergeinschaft. Denn auch die gesetzliche Definition hilft bei der Bewertung des Einzelfalls nicht immer weiter. Dort heißt es: Das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum eines Dritten stehen, sind gem. § 1 Abs. 5 WEG Gemeinschaftseigentum. Ferner gehören gem. § 5 Abs. 2 WEG Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen zum Gemeinschaftseigentum, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Nach § 1 Abs. 5 WEG sind das Grundstück und das Gebäude gemeinschaftliches Eigentum, soweit sie nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen. Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes zwingend Gemeinschaftseigentum, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder Teile des Grundstücks befinden. Zwingend im Gemeinschaftseigentum stehende Bereiche oder Gegenstände können auch durch die Teilungserklärung nicht zu Sondereigentum erklärt werden.

Für detaillierte Angaben zum Gemeinschaftseigentum Ihres Objektes bitten wir Sie ebenfalls Ihre Teilungserklärung Ihres Gebäudes sowie die dazugehörigen Anhänge zu beachten.