

## Jörg Schlüter\*

### Die Folgen des BGH-Heizkörperurteils

Mit seiner Entscheidung vom 8.7.2011 (V ZR 176/10, NJW 2011, 2958) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass Heizkörper wie auch Thermostatventile wirksam dem Sondereigentum durch Vereinbarung zugeordnet werden können. Des Weiteren ist aus der Begründung abzuleiten, dass auch ohne Regelung in der Teilungserklärung Heizkörper wie auch Thermostatventile dem Sondereigentum zuzuordnen sind. Hierbei bezieht sich der BGH auf § 5 Abs. 2 WEG, wonach nur solche Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum stehen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Dies ist im vorliegenden Fall bei den Heizkörpern nicht der Fall. Aus diesem Grunde hat der BGH auch im vorliegenden Fall den Beschluss der Eigentümergemeinschaft, die Heizkörper im Rahmen einer Heizungssanierung mit auszutauschen, für nichtig erklärt.

#### I. Folgen aus der BGH-Rechtsprechung

Folgt man der BGH-Rechtsprechung, so sind Beschlüsse nichtig, sobald sie das Sondereigentum betreffen. In diesem Fall ist die Erneuerung eines im Sondereigentum stehenden Bauteiles Angelegenheit des jeweiligen Sondereigentümers. Ein Beschluss, der sich somit auf die Erneuerung dieses Bauteiles bezieht, ist demnach nichtig. Daraus folgt, dass die Gemeinschaft keinerlei Beschlüsse über Bauteile des Sondereigentums fassen darf, solange diese nicht zwingend für die Funktionsfähigkeit der Gesamtanlage erforderlich sind und demnach dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden müssen. Dieser Entscheidung folgend stellen sich in der Praxis eine Vielzahl von Fällen ein, die dieses Problem der Zuordnung und Beschlussfassung zukünftig aufwerfen werden. Auf diese möglichen neuen Konfliktfälle soll im Folgenden beispielhaft im Einzelnen näher eingegangen werden.

#### 1. Klingel- und Sprechanlagen

Nach ganz herrschender Rechtsprechung gehören die Klingel- und Sprechanlagen zum Gemeinschaftseigentum. Anders sieht es jedoch mit den Bauteilen innerhalb der Wohnung, der Sprechstelle oder dem Läutwerk, aus. Diese sind nach herrschender Rechtsprechung<sup>1</sup> Sondereigentum. Demnach steht der Eigentümergemeinschaft, der BGH-Rechtsprechung vom 8.7.2011 folgend, keine Beschlusskompetenz zu, im Rahmen einer Erneuerung der Klingel- und Sprechanlage auch die Sprechstellen in den Wohnungen zu erneuern. In der Praxis bedeutet dies, dass zukünftig in der Eigentümerversammlung zwar eine neue Klingel- und Sprechanlage beschlossen werden kann, die einzelnen Eigentümer aber den Austausch der Sprechstellen in den Wohnungen selbst veranlassen müssen. Daraus folgt auch, entsprechend der BGH-Rechtsprechung, dass der Eigentümer, der seine Sprechstelle nicht austauschen möchte, nach einer angemessenen Zeit von der Klingelanlage abzutrennen ist, sollte die alte Sprechstelle mit der neuen Klingelanlage nicht kompatibel sein. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der Verwalter zukünftig auf einen Beschluss hinwirken muss, in dem die Eigentümer (nur) eine neue Klingelanlage an der Haustür beschließen. Gleichzeitig müssen alle Eigentümer, möglichst beim gleichen Elektriker, auf eigene Rechnung neue Sprechstellen bestellen, damit diese zeitgleich und kompatibel eingebaut werden können.

#### 2. Estrich

Bzgl. der Frage, ob der Estrich zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum gehört, war sich die Rechtsprechung bislang uneinig. Nach überwiegender Rechtsprechung<sup>2</sup> gehörte der Estrich zum Gemeinschaftseigentum, aber es gibt auch Gegenmeinungen<sup>3</sup>, die die Ansicht vertreten, dass der Estrich zum Sondereigentum gehört. In seiner aktuellen Urteilsbegründung (Rn. 15) stellt der BGH nun ausdrücklich die Frage der Sondereigentumsfähigkeit auf § 5 Abs. 2 WEG ab. Nach § 5 Abs. 2 WEG stehen, unabhängig von ihrer Lage in Räumen des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums, nur solche Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Zweifelsfrei befindet sich der Estrich innerhalb des Sondereigentums und dient nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch. Einzig die unter dem Estrich liegende Trittschalldämmung kann man wegen ihrer Funktion als zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienend ansehen. Diese Ansicht lässt sich auch aus der Urteilsbegründung des BGH ableiten. Wenn schon nicht der Heizkörper, welcher einer grundsätzlichen Mindestbeheizung des Gebäudes dient, allein deshalb Gemeinschaftseigentum sein soll (Rn. 18), dann ist ein Estrich, der selbst nicht einmal der Trittschalldämmung dient, auch nicht dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen und somit Sondereigentum. Daraus folgt für die Praxis, dass die Wohnungseigentümergeinschaft keinerlei Kompetenz für

Entscheidungen oder Beauftragungen, den Estrich in den Wohnungen betreffend, hat, mit der Folge, dass auch im Versicherungsfall (Wasserschaden) hier für die Instandsetzung des Estrich der jeweilige Sondereigentümer selbst verantwortlich ist und diese beauftragen muss.

### 3. Fußbodenheizung

Nach bisheriger ganz überwiegender Rechtsprechung<sup>4</sup> gehören neben der eigentlichen Heizanlage auch die Heizschlangen in den Wohnungen zum Gemeinschaftseigentum. Dies wurde u. A. damit begründet, dass der Estrich, in dem die Heizschlangen verlegt sind, zum Gemeinschaftseigentum gehört. Doch auch hieran bestehen zukünftig Zweifel, folgt man der BGH-Rechtsprechung. Wenn man der Annahme folgt, dass der Estrich zum Sondereigentum gehört, dann gehören zwingend auch die Heizschlangen sowie der Heizkreisverteiler innerhalb der Wohnung zum Sondereigentum. Dies ergibt sich ganz zwangsläufig aus der Urteilsbegründung des BGH. Hier werden der Heizkörper sowie die dazugehörigen Anschlussleitungen innerhalb der Wohnung sowie die Thermostatventile dem Sondereigentum zugeordnet. Nichts Anderes stellen der Heizkreisverteiler sowie die Heizschlangen dar. Auch diese Bauteile dienen ausschließlich dem jeweiligen Sondereigentümer und sind veränderbar bzw. können entfernt werden, ohne dass das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. In der Konsequenz hat dies für die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch praktische Folgen. Nicht selten ist das Spülen der Heizleitungen bei einer Fußbodenheizung erforderlich, da die Leitungen verschlammten und hierdurch eine gleichmäßige Beheizung nicht möglich ist. Der BGH-Rechtsprechung folgend ist es zukünftig nicht Aufgabe der Gemeinschaft zu entscheiden, ob auch die Heizschlangen in den Wohnungen gespült werden sollen. Hierzu fehlt der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz, entsprechend gefasste Beschlüsse wären nichtig. Demnach darf die Gemeinschaft allenfalls die Heizanlage selbst sowie die Steig- und Falleitungen spülen. Das Spülen der Leitungen in den Wohnungen obliegt einzig dem jeweiligen Sondereigentümer. In der Praxis bedeutet dies aber auch, dass die eigentlichen Schwachpunkte bzgl. einer Verschlämmung, nämlich die horizontalen Leitungen, nur dann gespült werden, wenn der jeweilige Sondereigentümer dies für nötig hält. Damit wird nicht ausgeschlossen, dass sich eine Verschlämmung löst und an anderer Stelle wieder festsetzt.

### 4. Rauchwarnmelder

Bei der Frage der Zuordnung zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum von Rauchwarnmeldern gibt es bisher nur wenig Rechtsprechung. Diese Frage ist auch sicher in zwei unterschiedliche Grundbetrachtungen zu unterscheiden. Zunächst zu betrachten ist die Frage für die Bundesländer, in denen es derzeit noch keine Rauchwarnmelderpflicht gibt. Mangels Verpflichtung zur Anbringung eines Rauchwarnmelders innerhalb des Sondereigentums kann dieser auch nur zwingend zum Sondereigentum<sup>5</sup> gehören. Auch eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft, diese Entscheidung und Umsetzung an sich zu ziehen, dürfte nicht bestehen. Auch ein Rauchwarnmelder ist nicht gem. § 5 Abs. 2 WEG dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen, da er nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch dient. Ebenso ist er nicht für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich. Ein Rauchwarnmelder dient in seiner Funktion ausschließlich dem Schutz der Bewohner, nämlich damit diese nicht einer Rauchgasvergiftung zum Opfer fallen. Würde man hier eine Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum bejahen, so müsste man dies auch für anderweitige Einrichtungen wie z.B. Feuerlöschern innerhalb des Sondereigentums, Wasserstop an Waschmaschinen oder Einbruchschutzeinrichtungen sehen. Anders sieht die Betrachtung in den Bundesländern aus, in denen heute schon Rauchwarnmelder Pflicht sind. Hier könnte man eine Zuordnung zum Gemeinschaftseigentum mit dieser Pflicht begründen. Doch auch hier muss man sich die Urteilsbegründung des BGH zu den Heizkörpern ansehen. In seiner Randnummer 20 begründet der BGH die Zuordnung der Thermostatventile zum Sondereigentum damit, dass die Ausstattungspflicht den Eigentümer trifft. Nichts Anderes ergibt sich bei der Frage zu den Rauchwarnmeldern. Auch hier trifft die Ausstattungspflicht den Eigentümer der Wohnung. Somit ist auch folglich die Anbringung des Rauchwarnmelders eine Angelegenheit des Sondereigentums, der Gemeinschaft steht hier keine Beschlusskompetenz zu. Wenn der Gemeinschaft in den Bundesländern, in denen Rauchwarnmelder Pflicht sind, keine Kompetenz zugesprochen werden kann, kann ihr diese in den Bundesländern ohne Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern erst Recht nicht zugesprochen werden.

### 5. Einhaltung der Trinkwasserverordnung

Nicht unerheblich dürfte die Betrachtung auch bzgl. der aktuellen Trinkwasserverordnung sein. Gem. dieser ist neben einer Probe am Warmwasserboiler auch eine Wasserprobe an der letzten Entnahmestelle zu untersuchen. Diese dürfte in aller Regel in der obersten Wohnung an der Dusche oder am Wasserhahn in Bad oder Küche liegen und sich somit zweifelsfrei im Bereich des Sondereigentums befinden. Stellt sich nun

im Rahmen der Untersuchung heraus, dass genau diese Probe zu einer Überschreitung der Grenzwerte führt, so stellt sich die Frage der Zuständigkeit für die Mangelbeseitigung. Oft dürfte das Problem in nicht ausreichend sauberen Perlatoren oder Duschköpfen liegen. Hierauf hat die Wohnungseigentümergeinschaft aber keinen Einfluss und kann bzw. darf auch keine Maßnahmen ergreifen, um den Mangel abzustellen. Gleiches gilt für Wasserleitungen innerhalb des Sondereigentums, die z.B. bei einer Badsanierung nur abgestopft und nicht ordnungsgemäß entfernt wurden, somit also noch unter Druck stehen. Da das Wasser hier in diesem Leitungsbereich mangels Zirkulation steht, kann es zu einer erhöhten Legionellenbildung kommen, welche in den Trinkwasserkreislauf gelangen kann. Auch hier hat die Gemeinschaft, die meist von diesem Umstand keine Kenntnis hat, keine Kompetenz, entsprechend einzugreifen. Der Urteilsbegründung des BGH zu den Heizkörpern folgend müsste die Gemeinschaft dem jeweiligen Sondereigentümer eine angemessene Zeit zur Mangelbeseitigung geben. Nach Ablauf dieser Frist stünde der Gemeinschaft möglicherweise sogar eine Abtrennung von der Wasserversorgung – wie auch immer umsetzbar – des betreffenden Sondereigentums zu.

## II. Bedeutung für die Verwalter-Praxis

Im Ergebnis ist dem Urteil des BGH zu der Sondereigentumszugehörigkeit von Heizkörpern und Thermostatventilen uneingeschränkt zu folgen<sup>6</sup>. Den Eigentümern muss klar sein, dass sie über echtes Eigentum verfügen, mit dem sie nach eigenem Belieben verfahren können, soweit sie sich im Rahmen des § 5 Abs. 1 bzw. § 14 WEG bewegen. Das bedeutet im Umkehrschluss aber auch, dass sie selbst für die Instandhaltungen und Einhaltung gesetzlicher Auflagen innerhalb des Sondereigentums verantwortlich sind. Es kann nicht sein, immer dann, wenn Probleme oder Mängel auftreten, nur nach dem Verwalter zu rufen und dessen Handlungen zu erwarten. Dieser hat, namens und im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft, keine Befugnisse für Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums. Er darf nicht einmal auf Kosten der Gemeinschaft entsprechende Maßnahmen ergreifen. Dieser Umstand wird leider allzu oft von den Eigentümern außer Acht gelassen. Der BGH hat mit seinem Urteil aber auch klar gestellt, dass es der Gemeinschaft nicht zusteht, Beschlüsse zu fassen, die das Sondereigentum betreffen. Die vorgenannten Beispiele zeigen, dass dies in der Praxis zu einigen Problemen führen kann, insbesondere bei der Abgrenzung zum Gemeinschaftseigentum. Nicht immer wird es sinnvoll sein, Beschlüsse zu fassen, die nur das Gemeinschaftseigentum betreffen, aber die notwendige Einbeziehung des Sondereigentums außen vor lassen. Hier wird es die Überzeugungskraft des Verwalters sein, die Eigentümer auf einen Weg entsprechend sachdienlicher Umsetzungen zu führen, was bei konsequenter Anwendung der BGH-Rechtsprechung nicht einfach sein wird. Wie schon oft in der Vergangenheit hat der BGH wieder einmal Recht klargestellt, ohne dabei auf die praktische Umsetzung zu achten. Gerade bei stark verbundenen Systemen im Gemeinschafts- und Sondereigentum muss es die Möglichkeit einer gemeinsamen Beschlussfassung geben. Ohne diese wird es bald in den Gemeinschaften eine Vielzahl von technischen Komponenten innerhalb eines Gesamtsystems geben und keiner kann bei Störungen mehr abschätzen, woher diese kommen und wie sie verursacht wurden. Dieses Problem wird sich dann in der Kostenverteilung für den Verwalter fortsetzen, was wiederum zu einer weiteren Vielzahl an Rechtsstreitigkeiten führen wird.

\* Der Autor ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Wohnungseigentumsverwaltung in Bochum.

<sup>1</sup> OLG Köln, 26.8.2002, 16 Wx 126/02, ZMR 2003, 378

<sup>2</sup> OLG Düsseldorf, 20.6.1979, 3 W 134/79; OLG München, 12.3.1985, 9 U 4773/84; BGH, 6.6.1991, VII ZR 372/89.

<sup>3</sup> OLG Köln, 9.1.1976, 16 Wx 155/75.

<sup>4</sup> LG Bonn, 29.7.1997, 8 T 27/97.

<sup>5</sup> A.A. LG Hamburg, 5.10.11, 318 S 245/10

<sup>6</sup> So auch Armbrüster ZWE 2011, 393.