

Abgrenzung Sondereigentum - Gemeinschaftseigentum

Bemerkung

Die Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum ist oft von großer Bedeutung. Es richtet sich

- die Kostenverteilung (z.B. bei Instandhaltungsmaßnahmen),
- die Beschlusskompetenz / Befugnis zur Geltendmachung von Mängelbeseitigungsansprüchen und
- die Qualifizierung einer Maßnahme als bauliche Veränderung

nach der Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum.

Grundsätzlich können diese Regelungen auf Grund der **Teilungserklärung** hiervon abweichen. Es ist durchaus zulässig, dass die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen z.B. für Balkone, Fenster etc. durch den Eigentümer getragen werden müssen.

Sondereigentum	Gemeinschaftseigentum
A	A
	Abdichtungsanschlüsse
	Abdichtungsbahn
	Abschlusstüren
	Absperrpfosten
Abwasserhebeanlagen , nicht wenn Sie Bestandteil des Sondereigentums ist.	Abwasserhebeanlagen
Alarmanlage , wenn sie nur eine Sondereigentumseinheit sichert und die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht berührt	Alarmanlage , wenn sie der Absicherung gemeinschaftlichen Eigentums dient
	Aluminiumfensterbänke
Anstrich innerhalb Sondereigentum	
Antennenanlage , kann auch Sondereigentum sein, z.B. Satellitenanlage.	Antennenanlage
	Aufzug
a. A.	Außenjalousien
	Außenputz
a. A.	Außentüren
B	B

Sondereigentum	Gemeinschaftseigentum
Badewanne , die sich innerhalb eines Sonder- oder Teileigentums befindet, ist Zubehör der Wohnung	
	Balkonaußenwände
	Balkongeländer
Balkonplatten ohne weitere Funktion	Balkonoberflächenbelag
Balkontrennwand als Sichtschutz	Balkontrennwand
Blumentrog	
	Briefkastenanlage
C	C
	Carport , bei fester Verbindung mit dem Grundstück
D	D
	Dach
	Dachausbau
	Dachboden
	Dachrinne
Dachterrasse soweit in der Teilungserklärung bestimmt	Dachterrasse - konstruktive Teile
	Dampfsperre
	Dachziegel
a. A.	Doppelstockgarage
E	E
Einbauküche ist Zubehör der Wohnung	
	Estrich
F	F
	Fahrradständer
	Fahrstuhl
	Fenster
Innenfenster von Doppelfenstern mit eigenem	Innenfenster

Sondereigentum	Gemeinschaftseigentum
Rahmen	
	Fensterläden
	Fensterbank (Außen)
	Fenstergitter
Fenstergriff , kann Sondereigentum sein	
	Feuerlöscher
	Fundament , zwingend
Fußbodenheizung	
G	G
Garage , auch wenn einziger Zugang zum Garten, Teilungserklärung beachten.	Garagengebäude
	Grund und Boden
H	H
	Hebeanlage
	Hebebühne der Doppelstockgarage
	Heizkörper
Heizungsanlage	Heizungsanlage
	Heizungsventile
I	I
	Isolierschicht
K	K
Kamin , offener Kamin innerhalb der Wohnung	Kamin (Schornstein)
	Kellertüre
L	L
Leitungen in die einzelnen Wohnungen ab der Abzweigung von der Hauptleitung	Leitungen
	Lichtschacht
	Lüftungsrohr
M	M
Markise , die sich leicht entfernen lässt und	Markisen

Sondereigentum	Gemeinschaftseigentum
nachträglich angebracht wurde	
Mauern - nicht tragend	Mauern - tragende
R	R
	Rasenfläche
	Raum für Heizungsanlage der Gemeinschaft
	Rolllädenkasten
a. A.	Rückstauventil
S	S
	Schloss (Hauseingangstüre)
Schwimmhalle	
Spitzboden auch wenn nur über die darunterliegende Wohnung zugänglich	
Sprechanlage , Sprechstellen innerhalb von Wohnungen	
	Stellplätze auf dem nicht überdachten Oberdeck eines Parkhauses
	Stützmauer
T	T
Tapeten	
Teppichboden , soweit keine isolierende Wirkung - siehe auch Bodenbelag	
	Terrasse
	Thermostatventile an Heizkörpern
	Thermostatventile an Fußbodenheizung
Trennwand - nicht tragend	
	Treppenhaus
Tiefgaragenstellplatz	
	Tiefsammelgarage
Türen innerhalb des Sondereigentums - siehe auch Abschlusstüren	

Sondereigentum	Gemeinschaftseigentum
V	V
Verputz	
W	W
Wasserhahn , innerhalb des Sonder- oder Teileigentums ist Zubehör der Wohnung	
Waschbecken , innerhalb des Sonder oder Teileigentums ist Zubehör der Wohnung	Waschbecken in Gemeinschaftsräumen wie z.B. Waschküche, Heizraum
Wände - nicht tragende Innenwände	Wände
	Wärmedämmung
	Wintergarten
Z	Z
	Zählereinrichtungen (Zähler stehen i. d. R. im Eigentum des Versorgungsträgers)
	Zwischendecken , soweit tragend