

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [469]

Gehören Abwasserleitungen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Versorgungsleitungen sind, soweit sie sich im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, rechtlich als einheitliche Anlage anzusehen; zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören danach die Leitungen nicht nur bis zum Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zur ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit.

Nichts anderes gilt für Entsorgungs-/Abwasserleitungen, selbst wenn es nicht für jede Abwasserleitung eine im Bereich des Sondereigentums gelegene Absperrmöglichkeit gibt.

AG Bautzen, Urteil vom 29.05.2024 - 23 C 5/23 WEG

Der Fall:

Im Jahr 2021 kam es im Bereich der Wohnung des Klägers wiederholt zu Verstopfungen. Die Kosten der Ursachenermittlung und Beseitigung der Verstopfungen beliefen sich auf insgesamt 2.804,06 Euro.

Der Kläger behauptet, dass ihm sog. „individuelle Kosten“ angelastet worden seien, die sowohl nach Gesetz wie auch der Teilungserklärung mit einem anderen Verteilungsschlüssel, nämlich nach MEA auf alle Eigentümer hätten verteilt und nicht dem Kläger direkt zugewiesen werden dürfen.

Die Abwasserleitungsstränge stünden nach § 5 WEG im Gemeinschaftseigentum, eine konstitutive Zuordnung von wesentlichen Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung könne nicht erfolgen.

Das Problem:

Gehören Abwasserleitungen zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Ist es zulässig, Rohrreinigungskosten durch eine Einzelbelastung in der Jahresabrechnung nur mit einem Wohnungseigentümer abzurechnen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage ist zulässig und hat in der Sache Erfolg.

Entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten war der gesamte Beschluss wegen fehlerhafter Zuweisung der strittigen Einzelposition an den Kläger anstelle der Verteilung nach MEA nach vollständig für ungültig zu erklären.

Vorliegend ist davon auszugehen, da die Abrechnung der Position „individuelle Zuweisung“ nach einem fehlerhaften Verteilungsschlüssel umgelegt worden ist. Bei Umlegung nach MEA hätte sich für den Kläger ein deutlich niedrigerer Nachschuss ergeben. Die fehlerhafte Verteilung dieser Kostenposition führt zwingend zu einem falschen Rechenergebnis auch in allen aus der Jahresabrechnung abgeleiteten Einzelabrechnungen und hat zur Folge, dass der Beschluss über die Genehmigung der Nachschüsse / Anpassung der Vorschüsse insgesamt für ungültig zu erklären ist.

Die streitgegenständliche Abwasserleitung steht im Gemeinschaftseigentum.

Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Mag sein, dass es nicht für jede

Abwasserleitung eine im Bereich des Sondereigentums gelegene Absperrmöglichkeit (z.B. Toilette) gibt. Die wesentlichen Aspekte - einheitliches Leitungsnetz, natürliche Betrachtungsweise, Notwendigkeit einer gemeinsamen Verfügungsbefugnis - gelten indessen in gleicher Weise.

Praxis-Tipp:

Das Abwasserrohr wurde auch nicht durch die Teilungserklärung zu Sondereigentum gemacht.

Denn durch eine Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes, zu denen die innerhalb eines Gebäudes verlegten Leitungen zählen, nicht begründet werden.

Sofern die GdWE die Meinung vertritt, dass der Sondereigentümer die Rohrverstopfung verursacht hat, muss sie einen möglichen Schadenersatzanspruch letztlich einklagen, wenn der betroffene Wohnungseigentümer die entstandenen Kosten nicht erstattet. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ