

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [536]

Heizkörper – Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

Beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft neben einem hydraulischen Abgleich zugleich den Austausch von Heizkörpern, fehlt es insoweit an der Beschlusskompetenz, wenn diese im Sondereigentum stehen.

Heizkörper können – je nach Teilungserklärung und tatsächlicher Funktion – Sondereigentum sein und sind nicht zwingend Gemeinschaftseigentum i. S. d. § 5 Abs. 2 WEG.

AG Mitte, Urteil vom 10.07.2025 – 29 C 5/24

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Gemeinschaft beschloss im Zusammenhang mit der Erneuerung der Heizungsanlage und einem hydraulischen Abgleich auch Maßnahmen, die teilweise den Austausch von Heizkörpern umfassten.

Die Klägerin griff den Beschluss an und machte u. a. geltend:

- Heizkörper stünden im Sondereigentum,
- deren Austausch sei daher nicht Sache der Gemeinschaft,
- zudem lägen verschiedene formelle und inhaltliche Mängel vor.

Während des Prozesses wurde der ursprüngliche Beschluss später aufgehoben und neu gefasst (ohne Heizkörperaustausch), sodass nur noch über die Erledigung zu entscheiden war.

Das Problem:

In Zentral ist die Frage nach der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft:

- Darf die Gemeinschaft Maßnahmen beschließen, die Sondereigentum betreffen?
- Gehören Heizkörper zum Gemeinschaftseigentum (§ 5 Abs. 2 WEG) oder zum Sondereigentum?

Damit verbunden ist das grundlegende Problem der Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie der daraus folgenden Zuständigkeiten.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht stellt fest, dass die ursprüngliche Anfechtungsklage begründet gewesen wäre, da der angegriffene Beschluss rechtswidrig war.

1. Fehlende Beschlusskompetenz
 - Die Wohnungseigentümergeinschaft hat keine Kompetenz, über Maßnahmen am Sondereigentum zu entscheiden.
 - Da der Beschluss auch den Austausch von Heizkörpern umfasste, überschritt er die Zuständigkeit der Gemeinschaft.
2. Heizkörper als Sondereigentum
 - Nach Teilungserklärung und technischer Bewertung gehören die Heizkörper zum Sondereigentum.
 - Sie sind kein zwingendes Gemeinschaftseigentum i. S. d. § 5 Abs. 2 WEG.

Begründung:

 - Heizkörper sind lediglich passive Bestandteile des Systems (Wärmeabgabe),
 - der hydraulische Abgleich erfolgt durch andere Komponenten (Ventile, Pumpen etc.),
 - ein Ausbau einzelner Heizkörper beeinträchtigt nicht zwingend das Gesamtsystem.

3. Konsequenz

- Der Beschluss war rechtswidrig und anfechtbar, weil er in den Bereich des Sondereigentums eingriff.

- Auf weitere gerügte Mängel (z. B. Ladung, Bestimmtheit, Vergleichsangebote) kam es nicht mehr an.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung konkretisiert die Grenzen der Beschlusskompetenz der WEG:

- Maßnahmen am Sondereigentum bleiben grundsätzlich Sache des einzelnen Eigentümers.
- Auch technisch sinnvolle Gesamtmaßnahmen (wie ein hydraulischer Abgleich) rechtfertigen keinen Eingriff in fremdes Sondereigentum, solange keine zwingende funktionale Notwendigkeit besteht.

Das Thema „Heizkörper“ wird die Praxis noch lange beschäftigen. Aktuell kann man aber wohl davon ausgehen, dass - sofern der Heizkörper nicht zwingend für den Betrieb der zentralen Heizungsanlage erforderlich ist - Sondereigentum sein soll. Verwalter und Wohnungseigentümer sollten vor einem Austausch die technischen Voraussetzungen klären. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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