

Gemeinschaftseigentum | S. 1

Das Gemeinschaftseigentum ist das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im **Sondereigentum** oder im Eigentum eines Dritten stehen, § 1 Abs. 5 **Wohnungseigentumsgesetz** (WEG). Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum bilden somit das **Wohnungseigentum**.

In § 5 Abs. 2 WEG ist negativ umschrieben, was nicht Gegenstand von Sondereigentum sein kann, nämlich

- die Teile des Gebäudes, die für dessen **Bestand** oder Sicherheit **erforderlich** sind, sowie
- Anlagen und Einrichtungen, die dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

Demnach können z.B. **nicht** Gegenstand von Sondereigentum (zwingendes GE) sein

- Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand und **Sicherheit erforderlich** sind (§ 5 Abs. 2 WEG), z.B. Fundamente, tragende Mauern, Balken- und Trägerkonstruktionen, Dächer, Schornsteine
- Teile von Loggien und Balkonen (z.B. Balkonaußenwände, Balkondecke, Balkonbrüstungen, Balkonplatte einschließlich der Isolierschicht)
- die **äußere Gestalt** des Gebäudes (§ 5 Abs. 1 WEG), z.B. Außenfassade, Außentüren, Außenfenster, Fensterlaibungen
- Anlagen und Einrichtungen, die dem **gemeinschaftlichen Gebrauch** der Wohnungseigentümer dienen (§ 5 Abs. 2 WEG), z.B. Eingangshallen, Treppen und Treppenhäuser, Fahrstühle, Entsorgungsleitungen bis zur ersten Absperrmöglichkeit
- **Nicht bebaute** Grundstücksteile (z.B. Kfz-Abstellplätze im Freien, Garten- und Hofanlagen, Zäune)