

WEG

Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum: Teilungserklärung lesen — und die häufigsten WEG-Konflikte zwischen Fenster und Heizung

Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum,
Sondernutzungsrecht: Was die Teilungserklärung wirklich
entscheidet

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

16. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- | | |
|----|--|
| 01 | Die Geschichte einer fragwürdigen Fensterrechnung |
| 02 | Die drei Eigentumskategorien der WEG |
| 03 | Die Teilungserklärung als verbindliche Quelle |
| 04 | Die fünf häufigsten Konflikte zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum |
| 05 | Wer trägt welche Kosten |
| 06 | Die Gemeinschaftsordnung als Modifikation |
| 07 | Praxis-Beispiel: Wasserschaden im 3. OG |
| 08 | Wie ImmoGenio die Eigentumszuordnung abbildet |
| 09 | Verbindung zu angrenzenden Modulen |
| 10 | Grenzen der aktuellen Lösung |
| 11 | Wo wir stehen |
| 12 | Kontakt |

Die Geschichte einer fragwürdigen Fensterrechnung

Eine Eigentümergemeinschaft mit 22 Einheiten, Baujahr 1972, beschliesst im Frühjahr eine Sanierung der Fenster im Treppenhaus und in den Wohnungen. Kostenpunkt: 168.000 Euro. Der Verwalter setzt eine Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen an. Eine Eigentümerin im Erdgeschoss widerspricht: Sie habe ihre Fenster vor drei Jahren auf eigene Kosten erneuert, die übrigen Wohnungen hätten alte Fenster, das sei doch alles Sondereigentum, jeder müsse seine eigenen Fenster zahlen.

Der Verwalter zeigt ihr die Teilungserklärung der WEG. Auf Seite 14, in einer Auflistung des Gemeinschaftseigentums, steht: „Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere ... die Fenster mit Rahmen und Glas.“ Damit ist die Diskussion juristisch beendet. Die Fenster sind nicht Sondereigentum, sondern Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümerin hat damals auf eigene Kosten Eigentum der Gemeinschaft saniert. Sie kann allenfalls einen Erstattungsanspruch nach den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag prüfen lassen – der Anspruch verjährt nach drei Jahren, das ist eng.

Wer die Teilungserklärung nicht liest, läuft in genau diese Konflikte.

Die drei Eigentumskategorien der WEG

Das Wohnungseigentum ist eine Mischform – eine zweidimensionale Eigentumsstruktur, die ohne Vorbild im klassischen Sachenrecht ist. Drei Kategorien sind zu unterscheiden:

Sondereigentum. Echtes Alleineigentum an bestimmten Räumen oder Räumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes. Der Eigentümer kann es nutzen, vermieten, verkaufen, verändern – innerhalb der Grenzen, die § 13 WEG zieht. Klassisches Beispiel: die Wohnräume selbst, einschließlich Innentüren, Bodenbelag, nicht-tragender Innenwände, Sanitär-objekten, Innenanstrich, Tapete.

Gemeinschaftseigentum. Das gemeinsame Eigentum aller Wohnungseigentümer an Teilen des Gebäudes, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind oder dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen (§ 5 Abs. 2 WEG). Klassisch: Dach, Fundament, tragende Wände, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage, Aufzug, Dachterrasse, gemeinschaftliche Versorgungsleitungen.

Sondernutzungsrecht. Kein Eigentum, sondern ein durch Vereinbarung gewährtes Nutzungsrecht an einem Teil des Gemeinschaftseigentums, das anderen Eigentümern entzogen ist. Beispiele: Garten-Sondernutzung, Stellplatz im Außenbereich, Kellerverschlag, Bodenverschlag. Das Eigentum bleibt bei der Gemeinschaft, die Nutzung steht exklusiv dem Berechtigten zu.

In der Praxis vermischt sich diese Trennung häufig. Eine Heizungstherme in der Wohnung, ein Balkon, ein Fenster — bei allen drei wird in jeder zweiten WEG der falschen Kategorie zugeordnet.

Die Teilungserklärung als verbindliche Quelle

Die Teilungserklärung nach § 8 WEG ist die Geburtsurkunde der WEG. Sie wird beim Grundbuchamt eingetragen und legt fest, welcher Raum welcher Wohnung als Sondereigentum zugewiesen ist. Sie enthält in der Regel eine Aufstellung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums.

Wesentlich ist: Die Teilungserklärung kann von der gesetzlichen Auffangregel des § 5 WEG abweichen. Der Bauträger oder die Gemeinschaft kann durch Festlegung in der Teilungserklärung Sachen, die kraft Gesetz Gemeinschaftseigentum wären, zu Sondereigentum erklären — sofern Sondereigentumsfähigkeit nach § 5 Abs. 2 WEG gegeben ist. Was nicht abgedingt werden kann: Das Gemeinschaftseigentum an statisch tragenden Bauteilen, am Dach und am Fundament.

In der Praxis ist die Teilungserklärung oft 30 bis 60 Jahre alt, in Antiqua-Schrift gesetzt und voller Querverweise. Wer die Erklärung nicht systematisch durchsucht, übersieht regelmässig die Sonderzuweisungen. Häufige Funde:

- **„Die Fenster der Wohnung gehören zum Sondereigentum.“** Damit weicht die WEG von § 5 ab — die Fenster sind in dieser WEG Sondereigentum, der einzelne Eigentümer trägt Wartung und Erneuerung allein.
- **„Die Heizungstherme in der Wohnung gehört zum Sondereigentum.“** Bei dezentralen Anlagen üblich, bei zentraler Heizung selten — denn dann sind nur die Heizkörper möglicherweise Sondereigentum, der Rohrleitungs-Strang und die Therme aber Gemeinschaftseigentum.
- **„Der Balkon ist Sondereigentum mit Sondernutzungsrecht am Außenraum.“** Eine sehr häufige Mischformel — die Bodenbeläge und Innenwände des Balkons werden zu Sondereigentum, die Fassade, die Brüstung und die statisch tragende Konstruktion bleiben Gemeinschaftseigentum.

Wer die Teilungserklärung zu Beginn der Verwaltung systematisch erfasst und die Eigentumsverteilung in den Stammdaten dokumentiert, verhindert Jahre später Konflikte.

Die fünf häufigsten Konflikte zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum

In der WEG-Praxis wiederholen sich fünf Streitfelder mit hoher Regelmässigkeit.

1. Fenster. Nach § 5 Abs. 2 WEG sind Fenster als Teil der Außenfassade Gemeinschaftseigentum. Viele Teilungserklärungen weichen davon ab. Wer nicht in die Erklärung schaut, beauftragt Sanierungen entweder zu Lasten der Gemeinschaft (wo sie hätten privat zu zahlen wären) oder zu Lasten des Eigentümers (wo sie Sache der Gemeinschaft wären).

2. Heizung. Die zentrale Heizungsanlage ist immer Gemeinschaftseigentum. Heizkörper innerhalb der Wohnung können in der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet sein. Die Steigleitungen sind in jedem Fall Gemeinschaftseigentum, auch wenn sie durch eine Wohnung verlaufen. Wer einen Heizkörper austauscht, muss prüfen, ob die Therme ebenfalls Sondereigentum ist (dann darf er allein) oder Gemeinschaftseigentum (dann braucht er einen Beschluss).

3. Balkon. Der Klassiker. Die Bodenfliesen, die Innenwände, die Geländer-Innenseite und die Beleuchtung am Balkon sind in der Regel Sondereigentum. Die Brüstungs-Außenseite, die Fassade, die Entwässerungsleitung, die Statik der Auskragung und die Abdichtung des Bodens zum Boden des darunterliegenden Balkons sind Gemeinschaftseigentum. Eine undichte Bodenabdichtung, die in die untere Wohnung tropft, ist Sache der Gemeinschaft – nicht des oberen Balkonbenutzers.

4. Versorgungsleitungen. Wasserrohre, Stromleitungen, Heizungsleitungen sind innerhalb der Wohnung in der Regel Sondereigentum, sofern sie nur diese eine Wohnung versorgen (Stichleitung). Steigleitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, sind Gemeinschaftseigentum – auch wenn sie durch das Sondereigentum einer Wohnung verlaufen. Bei Schäden zählt nicht der Ort, sondern die Versorgungs-Logik.

5. Wohnungstür. Die Außenseite der Wohnungseingangstür ist Teil der gemeinschaftlichen Treppenhausgestaltung – Farbe, Schloss, Türklingel sind Gemeinschaftseigentum. Die Innenseite der Tür ist Sondereigentum. Wer die Außenseite ohne Beschluss neu lackiert, modernisiert das Gemeinschaftseigentum eigenmächtig.

Wer trägt welche Kosten

Die Konsequenz der Eigentumszuordnung ist die Kostentragung. § 16 Abs. 2 WEG hält fest: Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums tragen alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen, sofern die Gemeinschaftsordnung oder ein Beschluss nichts anderes festlegt. Sondereigentum dagegen trägt jeder Eigentümer selbst.

In der Praxis sind drei Konstellationen zu unterscheiden:

Reparatur an Gemeinschaftseigentum. Beschluss der Gemeinschaft, Beauftragung durch den Verwalter, Bezahlung aus der Instandhaltungsrücklage nach § 19 WEG oder per Sonderumlage. Auch wenn nur eine Wohnung den Schaden „erlebt“ – die Kosten trägt die Gemeinschaft.

Reparatur an Sondereigentum. Beauftragung durch den Eigentümer, Bezahlung durch ihn. Auch wenn der Schaden Folge eines Mangels am Gemeinschaftseigentum ist (zum Beispiel eindringende Feuchtigkeit), bleibt die Reparatur des beschädigten Sondereigentums (Bodenbelag, Tapete) Sache des Eigentümers — ein Schadensersatzanspruch gegen die Gemeinschaft besteht nur bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht oder bei verschuldetem Aufschub der Sanierung.

Maßnahmen am Sondernutzungsrecht. Hier gilt der Grundsatz: Die Substanz bleibt Gemeinschaftseigentum, die Nutzung ist Sondernutzung. Wer beispielsweise im Garten einen Pavillon errichten möchte, braucht einen Beschluss nach § 20 WEG — auch wenn er die Nutzung des Gartens exklusiv hat. Die Pflege dagegen (Rasen mähen, Pflanzen schneiden) trägt der Sondernutzungsberechtigte.

Die Gemeinschaftsordnung als Modifikation

Neben der Teilungserklärung existiert in vielen WEGs eine Gemeinschaftsordnung. Sie regelt die innere Verfassung der Gemeinschaft — Stimmrechte, Mehrheiten, Verteilungsschlüssel, Hausordnung. Sie kann auch die Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG regeln.

Wesentliche Modifikationen, die häufig in der Gemeinschaftsordnung stehen:

- **Anteilsbasierte Heizkostenverteilung.** Auch wenn die Heizung nach HeizkostenV verbrauchsabhängig abgerechnet wird, kann die Gemeinschaftsordnung den 30-bis-50-Prozent-Anteil an Festkosten abweichend regeln. Die Mechanik ist im Beitrag zur Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV beschrieben.
- **Aufzug-Kostenverteilung.** Häufig wird festgelegt, dass das Erdgeschoss am Aufzug nicht beteiligt ist oder nur teilweise. Die Klausel ist nach BGH V ZR 174/11 zulässig, wenn sie sachgerecht ist — eine vollständige Befreiung wäre angreifbar.
- **Sondernutzungsrechte.** Die Zuordnung von Stellplätzen, Kellerräumen, Garten-Anteilen wird regelmässig in der Gemeinschaftsordnung festgehalten.

Die Gemeinschaftsordnung kann nur durch Vereinbarung aller Eigentümer geändert werden — oder durch Mehrheitsbeschluss, sofern eine Öffnungsklausel in der Ordnung besteht. Ohne Öffnungsklausel ist eine Änderung mit einfacher Mehrheit nicht möglich.

Praxis-Beispiel: Wasserschaden im 3. OG

Eine Wasserleitung in der Steigleitung im Treppenhaus bricht und durchnässt zwei Wohnungen im 3. und 2. Obergeschoss. Die Steigleitung ist Gemeinschaftseigentum. Schäden an Wänden, Decken, Bodenbelägen und Tapeten der beiden Wohnungen sind

Sondereigentum.

Konsequenz: Die Reparatur der Steigleitung, einschließlich der Öffnungs- und Verschlussarbeiten an Wänden, ist Sache der Gemeinschaft. Die Kosten trägt die Gebäudeversicherung der Gemeinschaft (Leitungswasserschaden ist in der Regel mitversichert). Die Trocknung und Wiederherstellung der Wohnungen – Tapete neu, Bodenbelag erneuern, Wandanstrich – ist Sache der Eigentümer und ihrer eigenen Hausratversicherung beziehungsweise der Wohngebäudeversicherung im Rahmen des Sondereigentums.

In der Praxis übernimmt häufig die Gebäudeversicherung der Gemeinschaft auch die Wiederherstellung der Wohnungen, wenn dies in der Police als „Schäden am Sondereigentum“ mitversichert ist. Die genaue Reichweite hängt vom Versicherungsvertrag ab – und vom Verschuldensanteil der einzelnen Beteiligten.

Wie ImmoGenio die Eigentumszuordnung abbildet

Im Stammdaten-Modul ist jede Einheit der WEG mit Sondereigentumsangaben (Wohnräume, Innenflächen, Sondernutzungsrechte am Stellplatz, Keller, Garten) erfasst. Die Teilungserklärung selbst wird als zentrales Dokument im zentralen Dokumenten-Archiv abgelegt und ist allen Eigentümern und dem Verwalter über das Portal zugänglich.

Bei jedem Vorgang im System (Wartung, Schaden, Sanierung, Beschluss) wird die Eigentumszuordnung als Klassifikation gepflegt – „Gemeinschaftseigentum“ oder „Sondereigentum“ oder „Sondernutzungsrecht“. Diese Klassifikation steuert die Kostenstellen-Zuordnung in der Buchhaltung. Wartungen am Gemeinschaftseigentum laufen in das Wartungskonto der Gemeinschaft, Wartungen am Sondereigentum (sofern überhaupt vom Verwalter zentral koordiniert) werden direkt dem betroffenen Eigentümer in Rechnung gestellt.

Beim Wirtschaftsplan nach § 28 WEG und in der Jahresabrechnung WEG trennt das System die Kostenarten konsequent. Wer Kosten nach Miteigentumsanteilen verteilt, wer nach Verbrauch, wer nur unter den Berechtigten – alles ist in den Verteilerschlüsseln dokumentiert und nachvollziehbar.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Die Klassifikation Sonder-/Gemeinschaftseigentum ist die Voraussetzung für mehrere weitere Module. Bei der Bauliche Veränderung nach § 20 WEG hängt der Mehrheitsbedarf davon ab, ob das Sondereigentum eines anderen betroffen ist (höhere Hürde) oder nur Gemeinschaftseigentum (Mehrheit reicht).

Bei einer Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG wird häufig argumentiert, der Beschluss greife in das Sondereigentum eines Eigentümers ein und sei daher nichtig. Die Bewertung hängt am Inhalt der Teilungserklärung – eine systematische Pflege im System macht die Argumentation nachvollziehbar.

Bei der Wohnungsübergabe an neue Mieter ist die Trennung wichtig: Reparaturen am Sondereigentum sind Sache des Vermieters und gegebenenfalls anteilig des Mieters (Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen). Schäden am Gemeinschaftseigentum trägt die Gemeinschaft. Die digitale Wohnungsübergabe hält die Mängel nach Eigentumszuordnung getrennt fest.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die Auslegung der Teilungserklärung ist eine juristische Aufgabe. Das System hilft beim Auffinden, Indizieren und Volltext-Suchen – die Bewertung „Was bedeutet diese Klausel?“ trifft die Beraterseite. Bei alten Teilungserklärungen mit unklaren Formulierungen ist anwaltlicher Rat unverzichtbar.

Auch die Klassifikation einzelner Bauteile (etwa: Ist eine bestimmte Versorgungsleitung Stich- oder Steigleitung?) hängt häufig von Plänen und Vor-Ort-Begutachtung ab. Das System dokumentiert die Klassifikation, kann sie aber nicht selbständig herstellen.

Wo wir stehen

Die systematische Pflege der Eigentumszuordnung läuft seit dem Stammdaten-Roll-out 2026 produktiv. Bei den im System geführten WEGs liegt der Anteil sauberer Teilungserklärungs-Erfassung im Stammdatenmodul bei rund 78 Prozent – der Rest sind WEGs mit lückenhaften oder fehlenden Original-Erklärungen, bei denen die Lücken nur durch Beschluss oder anwaltliche Auslegung geschlossen werden können. Die häufigsten Konflikte (Fenster, Heizung, Balkon) werden vor Beauftragung einer Maßnahme über die Klassifikation geprüft – was die Anfechtungsquote von Sanierungs-Beschlüssen messbar senkt.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen mit der Trennung Sonder-/Gemeinschaftseigentum? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.