

Heizkörper und Thermostatventile: Einordnung als Sondereigentum möglich

von [Thomas Haak](#) | 16. August 2011



© stck.xchng

Der [Bundesgerichtshof](#) (BGH) entschied in einem aktuellen Urteil, dass Heizkörper, die Leitungen zur Zentralheizung und auch Thermostatventile durchaus als Sondereigentum eingeordnet werden können.

Zuvor war in einer Eigentümergemeinschaft Streit über die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses entstanden, der die [Modernisierung](#) der Heizungsanlage behandelte. In der [Teilungserklärung](#) war geregelt, dass die Heizkörper und die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an im Sondereigentum stehen. Im Herbst 2007 hatte die Eigentümergemeinschaft beschlossen, die alte Heizungsanlage inklusive Steigleitungen zu erneuern. Später, auf einer [Eigentümerversammlung](#) im Sommer 2009, wurde auf der Grundlage der bisherigen Beschlüsse die Erneuerung der Heizzentrale, der Steigleitungen sowie aller notwendigen Verteilungsleitungen und Heizkörper nach Ende der Heizperiode 2009/2010 beschlossen. Aus diesem Grunde wurde zugleich eine [Sonderumlage](#) von 110.000 € „für das [Gemeinschaftseigentum](#)“ und von 205.900 € „für das Sondereigentum“ beschlossen. Ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft focht diese Beschlüsse an.

Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass die Beschlüsse teilweise rechtswidrig waren: Beispielsweise durfte die Eigentümergemeinschaft den Beginn der Arbeiten an den Verteilungsleitungen und Heizkörpern nicht festlegen. Denn der Eigentümergemeinschaft fehlte dafür die Beschlusskompetenz, weil diese Heizungsbestandteile dem Sondereigentum zugeordnet worden waren. Deshalb war auch der [Beschluss](#) über die Sonderumlage betreffend das Sondereigentums rechtswidrig. Rechtmäßig und wirksam erfolgt war hingegen die Zuordnung der Verteilungsleitungen und Heizkörper zum Sondereigentum, denn diese Bestandteile der Heizungsanlage dienten nur den einzelnen Wohnungseigentümern. Die Zuordnung der Heizkörper zum Sondereigentum erfasste auch die Heizungs- und Thermostatventile. Zusammenfassend sind Heizkörper und Anschlussleitungen nicht immer zwingend Gemeinschaftseigentum.

Rechtmäßig waren auch die Beschlüsse, soweit sie den Beginn der Arbeiten an der Heizzentrale und den Steigleitungen festlegten und eine Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum vorsahen. Heizzentrale und Steigleitungen einer Zentralheizung stehen im Gemeinschaftseigentum, sodass die Eigentümergemeinschaft hierfür die Beschlusskompetenz inne hatte (BGH, Urteil v. 08.07.11, Az. V ZR 176/10).