



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 34/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 5 Abs. 2

Räume, in denen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienende Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG untergebracht sind, stehen nicht deswegen im (zwingenden) Gemeinschaftseigentum; sie können daher zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden (insoweit Aufgabe von Senat, Urteil vom 2. Februar 1979 - V ZR 14/77, BGHZ 73, 302, 311; Urteil vom 5. Juli 1991 - V ZR 222/90, NJW 1991, 2909).

BGH, Urteil vom 20. Februar 2026 - V ZR 34/25 - LG Koblenz
AG Mayen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Februar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 30. Januar 2025 aufgehoben.

Auf die Berufung der Beklagten und unter Zurückweisung der Berufung der Kläger wird das Teilurteil des Amtsgerichts Mayen vom 6. Juni 2024 abgeändert.

Die Klage wird hinsichtlich des Klageantrags zu 1 (einschließlich des in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrags) abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mitglieder der aus zwei Wohneinheiten bestehenden beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie sind Sondereigentümer der Wohneinheit Nr. 2; die Wohneinheit Nr. 1 steht im Sondereigentum des Herrn W. . Nach der Teilungserklärung aus dem Jahr 2013 und dem in Bezug genommenen Aufteilungsplan gehören zu dem Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 1 die im Keller des Gebäudes hintereinander gelegenen und als „Treppenhaus“, „Flur“ und „Technik“ bezeichneten Räume. In dem Technikraum befand

sich ursprünglich eine Ölheizung für beide Wohnungen. Im Jahr 2017 wurde diese durch zwei getrennte, die jeweiligen Wohneinheiten mit Wärme versorgende Gasthermen ersetzt. Zudem enthält der Technikraum die Absperrhähne für die Gas- und Wasseranschlüsse beider Wohneinheiten sowie die Gas- und Wasserzähler. Weiter sind in dem Technikraum eine Toilette und ein Waschbecken eingebaut sowie Metallregale aufgestellt, die Herr W. unter anderem zur Lagerung teurer Elektrogeräte nutzt. In dem Treppenhaus ist der Hauptstromkasten für das Anwesen mit den Stromzählern untergebracht. Der Zugang zu den drei Kellerräumen ist ausschließlich über die Wohneinheit Nr. 1 möglich. Die Wohneinheit Nr. 2 hat keinen eigenen Zugang. Zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 besteht jedoch an der Wohneinheit Nr. 1 eine auf die Mitbenutzung von Flur und Technikraum zur Zählerablesung beschränkte Grunddienstbarkeit.

- 2 Die Kläger verlangen mit der Klage die Einräumung von Mitbesitz an den drei Räumen. Das Amtsgericht hat die Beklagte unter Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt, den Klägern Zugang zu dem Technikraum und die Möglichkeit zur Benutzung der dort befindlichen Versorgungs- und Zählereinrichtungen zu verschaffen. Mit ihrer hiergegen gerichteten Berufung haben die Kläger ihren Hauptantrag weiterverfolgt und hilfsweise den Zugang zu allen drei Räumen und die Möglichkeit der Benutzung der dortigen Versorgungs- und Zählereinrichtungen beantragt. Das Landgericht hat der Klage im Hauptantrag stattgegeben. Nunmehr wendet sich die Beklagte gegen ihre Verurteilung mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Nach Ansicht des Berufungsgerichts muss die Beklagte den Klägern Mitbesitz an den drei vorgenannten Kellerräumen verschaffen, da die Räume im Gemeinschaftseigentum ständen. Die Teilungserklärung weise die Kellerräume zwar ausdrücklich dem Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 1 zu, jedoch stehe der Zuweisung § 5 Abs. 2 WEG entgegen. Nach dieser Vorschrift könnten Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht im Sondereigentum eines Einzelnen stehen. Die Norm gelte auch für Räume, in denen gemeinschaftliche Anlagen untergebracht seien. Ein Raum sei nicht sondereigentumsfähig, wenn er dem ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer diene, etwa weil die im Gemeinschaftseigentum stehende Anlage einen ständigen Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand erfordere; ob der Raum daneben noch anderen Nutzungszwecken diene bzw. dienen könne, sei unerheblich. Vorliegend habe daher im Jahr 2013 an dem Technikraum und dem Treppenhaus kein Sondereigentum begründet werden können, weil sich dort mit der Ölheizung, dem Wasseranschluss, den Zählern, den Absperrhähnen und dem Hauptstromkasten Anlagen befunden hätten, die ständiger Bedienung, Kontrolle und Wartung bedurft hätten. In der Folge seien auch der Flur und das Treppenhaus als einzige Zugänge zu dem Technikraum nicht sondereigentumsfähig. Die anderweitige Nutzung der Räume durch den Wohnungseigentümer W. sei unerheblich. Ebenso sei unbedeutend, dass für die jeweiligen Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 eine Grunddienstbarkeit zur Ablesung der Zähler bestellt sei. Schließlich habe auch die im Jahr 2017 erfolgte Ersetzung der gemeinsamen Ölheizung durch zwei getrennte Gasthermen nicht zur Begründung von Sondereigentum geführt, weil durch einen solchen Realakt keine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum erfolgen

könne; hierfür hätte es einer den Formerfordernissen des § 4 Abs. 1 und 2 WEG genügenden Handlung bedurft.

II.

4 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Zu Unrecht bejaht das Berufungsgericht einen Anspruch der Kläger gegen die beklagte GdWE auf Einräumung von Mitbesitz an den drei Kellerräumen gemäß § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG, denn diese stehen nicht im Gemeinschaftseigentum, sondern im Sondereigentum des Wohnungseigentümers W.

5 1. Anwendbar ist das Wohnungseigentumsrecht in der zum Zeitpunkt der Teilung des Grundstücks im Jahr 2013 geltenden Fassung, weil es sich bei der Frage, ob an den drei Kellerräumen Sondereigentum begründet worden ist, um die Beurteilung eines abgeschlossenen Sachverhalts handelt (vgl. Senat, Beschluss vom 7. März 2024 - V ZB 46/23, NZM 2024, 424 Rn. 9 mwN). Die hier maßgebliche Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG aF hat jedoch durch das zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz in den hier relevanten Satzteilen keine Änderung erfahren.

6 2. Gemäß § 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. Diese Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen sind nicht sondereigentumsfähig und stehen daher zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum (vgl. Senat, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 39/24, NZM 2025, 600 Rn. 14 für Gebäudeteile; Beschluss vom 7. März 2024 - V ZB 46/23, NZM 2024, 424 Rn. 15 für Anlagen und Einrichtungen). Entgegen

der Ansicht des Berufungsgerichts hindert diese Regelung aber nicht das wirk-
same Entstehen des durch den Vollzug der Teilungserklärung an den drei Keller-
räumen begründeten Sondereigentums.

7 a) Für die Revisionsinstanz kann unterstellt werden, dass die drei Keller-
räume - wie das Berufungsgericht annimmt - „Anlagen und Einrichtungen“ im
Sinne des § 5 Abs. 2 WEG darstellen und daher dem Anwendungsbereich der
Vorschrift unterfallen.

8 aa) Unter die in § 5 Abs. 2 WEG genannten „Anlagen und Einrichtungen“
fallen zunächst diejenigen Gegenstände, die fest in das Gebäude eingefügt sind.
Hierzu zählen typischerweise die technischen Vorrichtungen des Gebäudes wie
etwa Heizungsanlagen und Versorgungsleitungen (vgl. BR-Drucks. 75/51
Anlage 2 S. 13). Erforderlich ist jedoch, dass die eingefügten Sachen wesentliche
Bestandteile des Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 BGB sind (vgl. hierzu Senat,
Urteil vom 10. Oktober 1980 - V ZR 47/79, BGHZ 78, 225, 227 [juris Rn. 18]; Ur-
teil vom 8. November 1974 - V ZR 120/73, NJW 1975, 688, 689 [juris Rn. 12]).
Dies versteht sich hinsichtlich einzelner in dem Technikraum und dem Treppen-
haus befindlicher Vorrichtungen (Absperrhähne, Stromkasten, Zähler) nicht von
selbst. So handelt es sich etwa bei von Versorgungsunternehmen im Gebäude
angebrachten Strom-, Gas- und Wasserzählern häufig um Scheinbestandteile
nach § 95 Abs. 2 BGB (vgl. etwa MüKoBGB/Stresemann, 10. Aufl., § 95 Rn. 20;
Tyarks in StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Stichwort „Eigentum
im ABC“ Rn. 170). Zudem kann die Gemeindienlichkeit fraglich sein bei Absperr-
hähnen, die - wie wohl hier - nur die Gas- und Wasserleitung für eine einzelne
Wohneinheit betreffen, oder bei einer Heizungsanlage, die nur eine einzelne
Wohneinheit beheizt (vgl. etwa Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl., § 5
Rn. 48 ff.). Das Berufungsgericht hat zur Bestandteilseigenschaft der Anlagen

und Einrichtungen keine Feststellungen getroffen. Sie kann im Ergebnis dahinstehen, weil die betreffenden Räume auch dann sondereigentumsfähig sind, wenn es sich bei den Anlagen und Einrichtungen um Gemeinschaftseigentum handeln sollte.

9 bb) Obgleich die Regelung des § 5 Abs. 2 WEG sich ihrem Wortlaut nach nur auf Anlagen und Einrichtungen bezieht, gilt sie ihrem Sinn gemäß nach ständiger Senatsrechtsprechung auch für Räume (vgl. Senat, Urteil vom 2. Februar 1979 - V ZR 14/77, BGHZ 73, 302, 311 [juris Rn. 31]; Urteil vom 5. Juli 1991 - V ZR 222/90, NJW 1991, 2909 [juris Rn. 5]; Beschluss vom 7. März 2024 - V ZB 46/23, NZM 2024, 424 Rn. 15).

10 b) Rechtsfehlerhaft ist aber die Annahme des Berufungsgerichts, dass die drei Kellerräume im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG „dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen“ und daher - abweichend von der Teilungserklärung - zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen.

11 aa) Richtig ist allerdings, dass § 5 Abs. 2 WEG die aus § 3 Abs. 1 WEG folgende sachenrechtliche Befugnis der Miteigentümer zur Einräumung von Sondereigentum an Räumen in unabdingbarer Weise begrenzt. Eine durch den Teilungsvertrag der Miteigentümer oder in der Teilungserklärung des Alleineigentümers (§ 8 WEG) unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 WEG getroffene Zuordnung eines Raumes, der im Sinne dieser Bestimmung dem Gemeingebrauch dient, ist unwirksam. Der betreffende Raum steht dann im Gemeinschaftseigentum (vgl. § 1 Abs. 5 WEG; für wesentliche Gebäudebestandteile bereits Senat, Urteil vom 26. Oktober 2012 - V ZR 57/12, NJW 2013, 1154 Rn. 11).

12 bb) Wann Räume gemäß § 5 Abs. 2 WEG „dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen“ und daher nicht sondereigentumsfähig sind, ist jedoch noch nicht abschließend entschieden.

- 13 (1) Geklärt ist, dass dies auf all diejenigen Räume zutrifft, die als Zugangsflächen für mehr als eine Einheit benötigt werden. Daher können Räume, die den einzigen Zugang zu dem Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers bilden, nicht zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden. Auch die Zugänge zu im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räumen und Flächen sind im Grundsatz nicht sondereigentumsfähig, sondern stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum (vgl. Senat, Beschluss vom 7. März 2024 - V ZB 46/23, NZM 2024, 424 Rn. 15). Ausnahmen hiervon kommen in Betracht, wenn die übrigen Miteigentümer den Zugang zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Raum nicht benötigen, etwa weil an ihm ein Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers besteht (vgl. etwa Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 5 Rn. 39, 50; Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl., § 5 Rn. 55B, 55S), oder weil der Raum nicht zum ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer bestimmt ist (vgl. BayObLGZ 1991, 165, 169 f. [juris Rn. 20]; Falkner, DNotZ 2023, 5, 6 ff.; Leidner in Festschrift 25 Jahre Deutsches Notarinstitut, 2018, 193, 196).
- 14 (2) Uneinigkeit besteht hingegen, ob und in welchen Fällen Räume, in denen - wie hier unterstellt - dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienende Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG untergebracht sind, ihre Sondereigentumsfähigkeit verlieren.
- 15 (a) Der Senat hat sich hierzu in der Vergangenheit unterschiedlich geäußert. In seiner Entscheidung vom 2. Februar 1979 (V ZR 14/77, BGHZ 73, 302, 311 [juris Rn. 31]) hat er ausgeführt, dass Sondereigentum an einem Raum, gemeinschaftliches Eigentum aber an der darin befindlichen Anlage oder Einrichtung vor allem dann in Betracht kommen kann, wenn der Raum nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient. In seiner Entscheidung vom 5. Juli 1991 (V ZR 222/90, NJW 1991, 2909 [juris Rn. 5]) hat der Senat dagegen, ohne sich mit dieser Einschränkung zu befassen, angenommen, dass unter anderem

Flächen und Flure zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, wenn sich dort die zentralen Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden. Zur Begründung hat er darauf abgestellt, dass der gemeinschaftliche Gebrauch dieser Teile einen ständigen Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand erfordert. Auf die letztgenannte Entscheidung hat der Senat noch in seinem Beschluss vom 7. März 2024 (V ZB 46/23, NZM 2024, 424 Rn. 15) verwiesen. Allerdings kam es dabei auf die hier maßgebliche Rechtsfrage nicht an, weil es nicht um einen Raum mit gemeinschaftsdienlichen Anlagen und Einrichtungen ging, sondern um Bodenflächen (Palettenparker), die auch für den Zugang zu den dahinter liegenden Stellplätzen genutzt werden müssen und schon deshalb im zwingenden Gemeinschaftseigentum stehen (vgl. Senat, Beschluss vom 7. März 2024 - V ZB 46/23, aaO Rn. 16).

16 (b) Ausgehend von den Entscheidungen aus den Jahren 1979 und 1991 hat sich in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung und der Literatur ein breites Meinungsspektrum herausgebildet.

17 (aa) Nach einer Ansicht ist für die Sondereigentumsfähigkeit des Raumes sein - sich aus der Teilungserklärung (Aufteilungsplan) oder aus der Art des Raumes ergebender - Nutzungszweck entscheidend. Es komme darauf an, ob der Raum neben der Unterbringung der Anlage oder Einrichtung noch anderen Zwecken diene. Das Ausmaß des geforderten anderweitigen Nutzungszwecks wird dabei unterschiedlich bestimmt. Während es für die Sondereigentumsfähigkeit des Raumes vereinzelt schon als ausreichend angesehen wird, wenn der Raum neben der Unterbringung der gemeinschaftlichen Anlage oder Einrichtung (irgend)einen weiteren Zweck erfüllt (so LG Landau, Rpfleger 1985, 360; Röhl, DNotZ 1986, 706, 707), hält die überwiegende Zahl der Stimmen es für notwendig, dass der Raum einem zumindest annähernd gleichwertigen Nutzungszweck

dient oder nach seiner Art, Lage und Beschaffenheit objektiv dazu geeignet ist (vgl. OLG Bremen, ZWE 2016, 324 Rn. 13; BeckOK WEG/Leidner [1.1.2026], § 5 Rn. 41; Bärmann/Armbrüster, WEG, 16. Aufl., § 5 Rn. 52; Grüneberg/Wicke, BGB, 85. Aufl., § 5 WEG Rn. 9; Hügel/Müller, Wohnungseigentum, 5. Aufl., § 1 Rn. 96 f.; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 16. Aufl., Rn. 2828; NK-BGB/Heinemann, 5. Aufl., § 5 WEG Rn. 12; Böttcher, ZNotP 2017, 93, 95; Schmid, ZMR 2008, 862; Leidner in Festschrift 25 Jahre Deutsches Notarinstitut, 2018, 193, 195 f.).

- 18 (bb) Nach anderer Ansicht ist das Maß des durch die Anlage oder Einrichtung benötigten Gebrauchsumfangs am Raum entscheidend. Es komme darauf an, ob die in dem Raum untergebrachte Anlage oder Einrichtung einen ständigen Bedienungs-, Kontroll- und Wartungsaufwand und somit ein ständiges Betreten des Raumes erfordere. Sofern dies der Fall sei, stehe der Raum zwingend im Gemeinschaftseigentum. Unterschiedlich wird jedoch beurteilt, ob zentrale Versorgungseinrichtungen wie eine Heizungsanlage oder Strom- und Gaszähler ein ständiges Betreten des beherbergenden Raumes erfordern. Während das Berufungsgericht und einige Stimmen dies grundsätzlich annehmen (so OLG München, ZWE 2020, 276 Rn. 22; LG Hamburg, ZWE 2010, 141, 142 [juris Rn. 10]; Bauer/Schaub/Schneider, GBO, 5. Aufl., E. Rn. 72), verneinen das andere - teilweise differenzierend nach den einzelnen Anlagen -, weil es häufig ausreichen werde, die Anlage oder Einrichtung anlassbezogen aufzusuchen, was der Sondereigentümer entsprechend § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG dulden müsse (so Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 5 Rn. 33; BeckOGK/Meier, WEG [1.8.2025], § 5 Rn. 98 f.; BeckOK BGB/Hügel [1.2.2026], § 5 WEG Rn. 21; Schmidt-Räntsch in Niederführ, WEG, 14. Aufl., § 5 Rn. 36 f.; Soergel/ Schäuble, BGB, 13. Aufl., § 5 WEG Rn. 12; Köther, RNotZ 2021, 377, 389).

- 19 (cc) Andere wiederum stellen kumulativ darauf ab, ob der Raum neben der Unterbringung der Anlage oder Einrichtung noch anderen Zwecken dient und ob die in dem Raum untergebrachte Anlage oder Einrichtung ein ständiges Betreten des Raumes durch andere Wohnungseigentümer erfordert (so OLG Saarbrücken, ZMR 1999, 431 [juris Rn. 19]; LG Duisburg, NZM 2014, 169, 171 [juris Rn. 38 ff.]; Müller in StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Stichwort „Heizung“ Rn. 8). Zum Teil wird aber auch vertreten, dass es für die dingliche Zuordnung des die gemeinschaftliche Anlage oder Einrichtung beherbergenden Raumes auf den Nutzungszweck, für die dingliche Zuordnung der Zugänge zu diesem Raum auf den benötigten ständigen Mitgebrauch der anderen Wohnungseigentümer ankomme (vgl. OLG Dresden, FGPrax 2017, 151 f. [juris Rn. 5 ff.]; OLG Schleswig, NJOZ 2006, 2586, 2589 f. [juris Rn. 19 ff.]; DNotl-Report 2017, 81).
- 20 (dd) Schließlich plädiert eine letzte Ansicht dafür, die Frage nach der Sondereigentumsfähigkeit der Anlagen und Einrichtungen von der Eigentumszuordnung des beherbergenden Raumes vollständig zu lösen. Die Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG erfordere nicht die Zuordnung des die gemeindienliche Anlage beherbergenden Raumes zum Gemeinschaftseigentum. Durch die Regelung in § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG (bzw. § 14 Nr. 4 WEG aF [analog]) werde sichergestellt, dass die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bei Bedarf aufgesucht werden können. Zudem könne ein Zugang zu den Anlagen oder Einrichtungen auch auf andere Weise, etwa durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden (vgl. LG Frankfurt am Main, NZM 2025, 651 Rn. 18 mit zust. Anm. Pramataroff/Bordt in FD-MietR 2025, 806182; Staudinger/Rapp/Wobst, BGB [31.8.2024], § 5 WEG Rn. 60; Grziwotz in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 5 Rn. 32; Elzer, NotBZ 2017, 13, 16).

- 21 (3) Der Senat entscheidet die Frage nunmehr im Sinne der zuletzt genannten Ansicht. Räume, in denen dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienende Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 5 Abs. 2 WEG untergebracht sind, stehen nicht deswegen im (zwingenden) Gemeinschaftseigentum; sie können daher zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden. Soweit sich den Entscheidungen des Senats vom 2. Februar 1979 (V ZR 14/77, BGHZ 73, 302, 311 [juris Rn. 31]) und vom 5. Juli 1991 (V ZR 222/90, NJW 1991, 2909 [juris Rn. 5]) etwas anderes entnehmen lässt, hält er daran nicht weiter fest.
- 22 (a) Für eine solche Auslegung streitet zunächst der seit Einführung des Wohnungseigentumsgesetzes insoweit unverändert gebliebene Wortlaut des § 5 Abs. 2 WEG. Nach ihm können gemeindienliche Anlagen und Einrichtungen nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Die Vorschrift trennt damit ausdrücklich zwischen dem Raumeigentum und dem Eigentum an den gemeindienlichen Anlagen und Einrichtungen und unterstellt nur Letztere zwingend dem Gemeinschaftseigentum. Dass zugleich auch der beherbergende Raum allein auf Grund der Belegenheit der gemeindienlichen Anlage oder Einrichtung seine Sondereigentumsfähigkeit verlieren soll, lässt sich dem Wortlaut der Norm nicht entnehmen.
- 23 (b) Auch die Gesetzesmaterialien stützen ein solches Verständnis der Norm nicht. Der historische Gesetzgeber hatte mit der Regelung des § 5 Abs. 2 WEG lediglich die Zuordnung der gemeindienlichen Anlagen und Einrichtungen zum Gemeinschaftseigentum, nicht aber auch die umgebenden Räume im Blick. So hat er beispielhaft die Wasserleitungen und die Gas- und Heizungsanlagen als typischerweise dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienende Anlagen und Einrichtung aufgeführt, aber keine Ausführungen zum

dinglichen Schicksal der umgebenden Räume gemacht (vgl. BR-Drucks. 75/51 Anlage 2 S. 13). Auch sonstige Anhaltspunkte dafür, dass eine gemeindienliche Anlage oder Einrichtung die dingliche Zuordnung des beherbergenden Raumes beeinflussen kann, finden sich in der Gesetzesbegründung nicht. Zwar lässt diese erkennen, dass der historische Gesetzgeber einzelne Räume - wie etwa ein Treppenhaus - als nicht sondereigentumsfähig angesehen hat. Dabei hatte er jedoch ersichtlich das Erfordernis der *„freien Zugänglichkeit der Wohnung vom gemeinschaftlichen Eigentum aus ohne Berührung des Sondereigentums eines anderen Wohnungseigentümers“* (vgl. BR-Drucks. 75/51 Anlage 2 S. 10 ff.) vor Augen und nicht (auch) die freie Zugänglichkeit zu gemeindienlichen Anlagen und Einrichtungen.

- 24 (c) Eine Erstreckung dieses auf Räume und Flächen bezogenen, vom historischen Gesetzgeber intendierten und anerkannten (vgl. Rn. 23) Zugangserfordernisses auf gemeindienliche Anlagen und Einrichtungen überzeugt auch in gesetzessystematischer Hinsicht nicht. Für die ebenfalls in § 5 Abs. 2 WEG genannten Gebäudeteile, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, besteht nämlich - soweit ersichtlich - Einigkeit, dass ihre Belegenheit keinen Einfluss auf die Sondereigentumsfähigkeit des sie umgebenden Raumes hat. So stehen die Außenmauern, tragenden Zwischenwände, Geschossdecken und das Dach zwingend im Gemeinschaftseigentum, während die durch sie umschlossene Wohneinheit und die darin befindlichen Räume sondereigentumsfähig sind (vgl. etwa BeckOGK/Meier, WEG [1.8.2025], § 5 Rn. 42). Wieso sich dies bei Räumen, die gemeindienliche Anlagen oder Einrichtungen umgeben, anders verhalten sollte, obwohl das Gesetz keine unterschiedliche Behandlung anordnet und sich in beiden Fällen ein Zugangsbedürfnis der Gemeinschaft ergeben kann, erschließt sich nicht.

25

(d) Der Sinn und Zweck der Vorschrift erfordert ebenfalls keine zwingende Zuordnung des die gemeindienliche Anlage oder Einrichtung umgebenden Raumes zum Gemeinschaftseigentum. Die Bestimmung des § 5 Abs. 2 WEG soll verhindern, dass ein einzelner Wohnungseigentümer selbständig und eigenmächtig über die für den Gemeingebrauch benötigten Anlagen und Einrichtungen verfügen kann (vgl. BR-Drucks. 75/51 Anlage 2 S. 12; Senat, Urteil vom 3. November 1989 - V ZR 143/87, BGHZ 109, 179, 184 [juris Rn. 23]). Indem die gemeindienlichen Anlagen oder Einrichtungen unabdingbar dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden und in der Folge die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über diese Sachen dem einzelnen Wohnungseigentümer entzogen ist, wird dieses Ziel erreicht. Einer weitergehenden Zuordnung auch des umgebenden Raumes zum Gemeinschaftseigentum bedarf es zur Erreichung des Gesetzeszwecks nicht. Zuzugeben ist insoweit zwar, dass dem Wohnungseigentümer, in dessen räumlichen Sondereigentumsbereich sich die Anlage oder Einrichtung befindet, die sonstige Raumherrschaft (§ 13 Abs. 1 WEG) verbleibt, er also insbesondere über die Gewährung von Zugang zu den gemeindienlichen Anlagen oder Einrichtungen bestimmen kann. Diese Befugnis besteht jedoch nicht uneingeschränkt. Nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG (vormals gemäß § 14 Nr. 4 WEG aF [analog]) ist jeder Wohnungseigentümer der Gemeinschaft gegenüber verpflichtet, das Betreten seines Sondereigentums erforderlichenfalls zu dulden. Ihn trifft daher insbesondere die Pflicht, den Zutritt für beschlossene Reparaturen und Wartungsarbeiten, notwendige Zählerablesungen oder auch für Notmaßnahmen zu gewähren. Er kann somit ungeachtet seiner Raumherrschaft ein anlassbezogenes Aufsuchen der gemeindienlichen Anlagen und Einrichtungen letztlich nicht verhindern (ebenso Staudinger/Rapp/Wobst, BGB [31.8.2024], § 5 WEG Rn. 60; Elzer, NotBZ 2017, 13, 16; Falkner, DNotZ 2023, 5, 6; zum Umfang der Duldungspflicht Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl., § 14 Rn. 54 ff.). Verwei-

gert er dies dennoch unberechtigtweise, kann die GdWE das Betreten des Sondereigentums gerichtlich erzwingen und den durch die Weigerung entstandenen Schaden ersetzt verlangen (vgl. Bärmann/Suilmann, WEG, 16. Aufl., § 14 Rn. 38 ff.). Das Gesetz stellt mithin ausreichend Mittel zur Verfügung, um der Gemeinschaft den - zudem mit fortschreitender Technik weniger werdenden - erforderlichen Zugriff auf die für den Gemeingebrauch notwendigen Anlagen oder Einrichtungen zu ermöglichen, selbst wenn die Zutrittsberechtigung nicht gesondert geregelt worden ist. Der Zuordnung der die gemeindlichen Anlagen und Einrichtungen umgebenden Räume zum Gemeinschaftseigentum bedarf es hierzu nicht.

26 (e) Letztlich würde eine zwingende Zuordnung des Raumes zum Gemeinschaftseigentum, abhängig von der gemeindlichen Anlage oder Einrichtung, aber auch zu erheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten und Unsicherheiten führen, die das Wohnungseigentumsrecht angesichts der Missstände des früheren Stockwerkseigentums (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 19. Dezember 2025 - V ZR 15/24, juris Rn. 32 mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) verhindern wollte (vgl. BR-Drucks. 75/51 Anlage 2 S. 4). Die bisher von Rechtsprechung und Literatur unternommenen Versuche, ein passendes Abgrenzungskriterium zu finden, veranschaulichen dies. Sie sind stark von den Gegebenheiten des Einzelfalls und wertenden Beurteilungen abhängig und taugen daher für eine dem sachenrechtlichen Klarheits- und Bestimmtheitsgebot genügende Abgrenzung nicht (so mit Beispielen auch LG Frankfurt am Main, NZM 2025, 651 Rn. 18).

27 (4) Gemessen daran gehören die drei Kellerräume nicht zum Gemeinschaftseigentum. Die Räume stehen stattdessen im Sondereigentum des Wohnungseigentümers W. , da an ihnen durch Vollzug der Teilungserklärung im Jahr 2013 wirksam Sondereigentum begründet worden ist. Dass sich in den mit

„Technik“ und „Treppenhaus“ bezeichneten Räumen zentrale Versorgungseinrichtungen befinden, ist für die dingliche Zuordnung ebenso unerheblich wie der Umstand, dass die gemeinsame Ölheizung im Jahr 2017 nachträglich durch zwei getrennte Gasthermen ausgetauscht worden ist.

III.

28 1. Das Berufungsurteil kann demnach keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt im Ergebnis zur Abweisung der Klage im Umfang des erlassenen Teilurteils.

29 a) Die beklagte GdWE ist nicht passivlegitimiert, soweit die Kläger von ihr die Einräumung von Mitbesitz an den drei Kellerräumen begehren, denn diese stehen nach den obigen Ausführungen im Sondereigentum des Wohnungseigentümers W. .

30 b) Entsprechendes gilt für den erstmals in der Berufungsinstanz gestellten
- in der Revisionsinstanz angefallenen (vgl. Senat, Urteil vom 13. Dezember
2019 - V ZR 203/18, NJW 2020, 1354 Rn. 32 mwN) - Hilfsantrag, die Beklagte
zu verurteilen, den Klägern durch geeignete Maßnahmen Zugang zu den drei
Kellerräumen zur Benutzung der dort befindlichen Versorgungs- und Zählerein-
richtungen zu verschaffen. Hierüber kann der Senat selbst entscheiden, weil es
auch insoweit keiner weiteren Feststellungen bedarf.

31 aa) Soweit die GdWE selbst Zugang zu diesen Räumlichkeiten benötigen sollte, müsste sie den sich aus § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG ergebenden Anspruch gegen den Sondereigentümer W. geltend machen. In einem Klageverfahren

müsste die GdWE als Klägerin dann aber im Wege „kupierter Gesamtvertretung“ durch die hiesigen Kläger vertreten werden; eine Vertretung durch den Sondereigentümer W. , wie sie hier aufgrund der Passivrolle der GdWE erforderlich war, wäre nicht möglich (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 141/23, NJW 2024, 2173 Rn. 19 mwN). Da die Kläger eine solche Klage in Vertretung der GdWE selbst erheben könnten, bestünde für eine - wie hier - gegen die GdWE erhobene Klage kein Rechtsschutzbedürfnis. Der Anspruch wäre überdies nicht - wie der Hilfsantrag - auf Verschaffung des Zugangs für die Kläger, sondern auf einen Zugang der GdWE gerichtet.

32 bb) Sollten die Kläger persönlich Zugang zu den Räumlichkeiten benötigen, wäre ein dahingehender Anspruch aus § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG oder aus der Grunddienstbarkeit gegen den Wohnungseigentümer W. gerichtet und die Klage unmittelbar gegen ihn zu erheben; die hier verklagte GdWE wäre insoweit nicht passiv legitimiert.

33 2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Mayen, Entscheidung vom 06.06.2024 - 2e C 369/23 WEG-

LG Koblenz, Entscheidung vom 30.01.2025 - 2 S 26/24 WEG -

Verkündet am:

20. Februar 2026

Langendörfer-Kunz, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle