

Nutzung eines Spitzbodens

Ein im gemeinschaftlichen Eigentum stehender Spitzboden, der nur über die darunterliegende Wohnung zugänglich ist, stellt die Sondereigentumsfähigkeit dieser Wohnung dann nicht in Frage, wenn er von seiner Lage und Beschaffenheit nach Teilungserklärung und Aufteilungsplan her nicht zum ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer bestimmt ist. Lage und Beschaffenheit sowie insbesondere der fehlende Zugang des Spitzbodens vom Gemeinschaftseigentum aus bestimmen in diesem Fall den zulässigen Mitgebrauch der Wohnungseigentümer. Er ist auf eine Nutzung zu Zwecken der Gemeinschaft beschränkt, die nur ein gelegentliches, von dem Eigentümer der darunterliegenden Wohnung zu gestattendes Betreten notwendig machen.

BayObLG, Beschluß vom 14.02.2001, Aktenzeichen 2Z BR 3/01

Gegenstand des Sondereigentums sind grundsätzlich die bei Begründung von Wohnungseigentum im Teilungsvertrag oder in der Teilungserklärung gemäß § 3 Abs. 1, § 8 Abs. 1 WEG bestimmten Räume. Bei Anlegung des Grundbuchblatts für jeden Wohnungseigentümer kann zur näheren Bezeichnung des Gegenstands des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden, der als Anlage ein Aufteilungsplan beizufügen ist. In dem Aufteilungsplan sind alle zu derselben Wohnung gehörenden Räume mit der jeweils gleichen Nummer zu versehen. Sind Spitzböden vorhanden und diese weder in der Teilungserklärung bei der Beschreibung der Wohnungen als zu diesen gehörendes Sondereigentum aufgeführt noch im Aufteilungsplan als Sondereigentum ausgewiesen, so sind die Spitzböden Gemeinschaftseigentum. Der Umstand, daß Spitzböden nur durch eine darunterliegende Wohnung zugänglich sind, macht sie nicht notwendigerweise zu Sondereigentum dieser Wohnung. Vielmehr ist umgekehrt ein Raum, der der einzige Zugang zu einem im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Raum ist, selbst Gemeinschaftseigentum. Eine Ausnahme kann dann gelten, wenn es sich um im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Räume handelt, die von ihrer Beschaffenheit her nicht zum ständigen Mitgebrauch aller Wohnungseigentümer bestimmt sind. In einem solchen Fall spielt der Zugang keine entscheidende Rolle. Der Zugang braucht daher dann nicht zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum zu stehen.