ZfIR 2013, A 4

BGH: Wohnungseingangstüren sind gemeinschaftliches Eigentum der WEG

Wohnungseingangstüren stehen nicht im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers, sondern sind zwingend Teil des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer. Das gilt selbst dann, wenn die Teilungserklärung die Tür dem Sondereigentum zuordnet (**BGH, Urt. v. 25.10.2013 – V ZR 212/12**).

In dem zugrunde liegenden Fall erfolgt der Zutritt zu den einzelnen Wohnungen der Wohnungseigentumsanlage über Laubengänge, die von dem Treppenhaus aus zugänglich sind. In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass die an den Laubengängen gelegenen Wohnungseingangstüren der einzelnen Einheiten auf bestimmte Weise u. a. in einer bestimmten Farbe zu gestalten seien. Die Klägerin hält diesen Beschluss für nichtig. Sie meint, die Wohnungseingangstür gehöre zu ihrem Sondereigentum. Das AG stellte antragsgemäß die Nichtigkeit des Beschlusses fest. Das LG hob das Urteil auf und wies die Klage ab.

Der BGH wies nun die Revision der Klägerin mit der Begründung zurück, dass Wohnungseingangstüren räumlich und funktional in einem Zusammenhang sowohl mit dem Sonder- als auch dem Gemeinschaftseigentum stehen, weil sie der räumlichen Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum dienen. Erst durch ihre Einfügung werde die Abgeschlossenheit der dem Sondereigentum zugewiesenen Räume hergestellt, die vorliegen soll, damit Sondereigentum entstehen kann (§ 3 Abs. 2 Satz 1, § 7 Abs. 4 № 2 WEG). Weil sie damit räumlich und funktional (auch) zu dem Gemeinschaftseigentum gehören, stehe die gesamte Tür als einheitliche Sache im gemeinschaftlichen Eigentum.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 177/2013 vom 25.10.2013)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG