

## LEGAL UPDATE IMMOBILIENWIRTSCHAFTSRECHT

Köln, 01.06.2026

# BGH schafft Rechtssicherheit im WEG-Recht: Technikräume sind sondereigentumsfähig

Dr. Laura MacLean, LL.M.

Der BGH hat seine Rechtsprechung geändert und entschieden, dass Räume in denen gemeinschaftliche Anlagen (Heizung, Zähler, Stromkästen etc.) untergebracht sind, im Rahmen von Teilungserklärungen zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden können. Nur weil in den Räumen gemeinschaftliche Anlagen stehen, stehen die Räume nicht zwingend im Gemeinschaftseigentum (BGH, Urteil vom 20.02.2026, Az. V ZR 34/25).

### Sachverhalt

In einem Zweifamilienhaus gehörten laut der im Jahr 2013 abgeschlossenen Teilungserklärung drei Kellerräume – bezeichnet als „Treppenhaus“, „Flur“ und „Technikraum“ – zum Sondereigentum von Herrn W., der Eigentümer der Wohneinheit Nr. 1 war. Im Technikraum befand sich ursprünglich eine gemeinsame Ölheizung, die im Jahr 2017 durch zwei separate Gasthermen ersetzt wurde. Zudem befanden sich im Technikraum die Absperrhähne, die Gas- und Wasserzähler beider Wohnungen, eine Toilette, ein Waschbecken sowie Metallregale, die Herr W. zur Lagerung von Elektrogeräten nutzte. Im Treppenhaus war der Hauptstromkasten mit den Stromzählern für das gesamte Gebäude untergebracht. Der Zugang zu den drei Kellerräumen war lediglich über die Wohneinheit Nr. 1

von Herrn W. möglich. Für die Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 bestand jedoch an der Wohneinheit Nr. 1 eine auf die Mitbenutzung von Flur und Technikraum zwecks Zählerablesung beschränkte Grunddienstbarkeit.

Die Eigentümer der Wohneinheit Nr. 2 verklagten die Wohnungseigentümergeinschaft zunächst auf vollständigen Mitbesitz an allen drei im Sondereigentum von Herrn W. stehenden Räumen. Das Landgericht gab ihnen im zweiten Rechtszug recht und urteilte, dass die Räume zwingend im Gemeinschaftseigentum stünden. Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft legte daraufhin Revision zum BGH ein, der das Urteil des Landgerichts aufhob.

### Entscheidung des BGH

Der BGH entschied, dass Räume, in denen gemeinschaftliche Anlagen stehen, durchaus sondereigentumsfähig sind. Ein Recht auf Mitbesitz an den Räumen stehe den Eigentümern der Wohneinheit Nr. 2 nicht zu.

### Alte Rechtsprechung: Die sog. „Infektionstheorie“

Der BGH änderte damit seine alte Rechtsprechung von 1979 und 1991, auf die er

noch in einem Beschluss aus 2024 verwiesen hatte. Der BGH vertrat damals noch die Ansicht, dass nicht nur die Anlage selbst (z.B. die Heizung) Gemeinschaftseigentum sei, sondern auch der sie umgebende Raum (z.B. der Heizungskeller), sozusagen „infiziert“ durch die darin befindliche Gemeinschaftsanlage.

### Neue Rechtsprechung: Sondereigentumsfähigkeit von Technikräumen

An den alten Entscheidungen hält der BGH nunmehr ausdrücklich nicht mehr fest. Lehrbuchartig begründet der BGH seine neue Rechtsprechung mit dem Wortlaut, dem Sinn und dem Zweck von § 5 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz („WEG“) sowie den Gesetzesmaterialien.

#### Wortlaut von § 5 Abs. 2 WEG

Nach § 5 Abs. 2 WEG sind *„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 oder Teile des Grundstücks befinden“*. Der Wortlaut ist seit Einführung des WEG unverändert geblieben. Nach dem BGH trenne die Vorschrift ausdrücklich zwischen dem Raumeigentum und dem Eigentum an den gemeindienlichen Anlagen und Einrichtungen. Dem Wortlaut lasse sich nicht entnehmen, dass der beherbergende Raum allein aufgrund der Belegenheit der gemeindienlichen Anlage seine Sondereigentumsfähigkeit verlieren solle.

#### Gesetzesmaterialien

Auch die Gesetzesmaterialien enthielten keine Ausführungen zum dinglichen Schicksal des die gemeindienliche Anlage umgebenden Raumes, so der BGH. Zwar habe der Gesetzgeber einzelne Räume, wie z.B. ein Treppenhaus, als

nicht sondereigentumsfähig angesehen. Hintergrund sei jedoch, dass die Wohnungen der einzelnen Eigentümer vom gemeinschaftlichen Eigentum, d.h. vom Treppenhaus aus, frei zugänglich sein sollten. Diese Begründung aus den Gesetzesmaterialien beziehe sich jedoch nicht auf gemeindienliche Anlagen.

#### Sinn und Zweck

Auch aus dem Sinn und Zweck von § 5 Abs. 2 WEG ergebe sich nichts anderes. Sinn und Zweck des § 5 Abs. 2 WEG sei lediglich, dass ein einzelner Wohnungseigentümer nicht selbstständig und eigenmächtig über die für den Gemeingebrauch benötigten Anlagen und Einrichtungen verfügen könne. Einer weitergehenden Zuordnung auch des umgebenden Raums zum Gemeinschaftseigentum bedürfe es zur Erreichung des Gesetzeszwecks nicht. Die anderen Eigentümer seien zudem über § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG geschützt. Danach muss jeder Wohnungseigentümer das Betreten seines Sondereigentums dulden, soweit ihm über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus kein Nachteil erwächst. Der Zutritt des Sondereigentums für z.B. Reparaturen, Wartungen, Zählerablesungen etc. muss mithin gewährt werden.

#### Fazit

Nach jahrzehntelanger Rechtsunsicherheit hat der BGH nun endlich Klarheit für die Gestaltung von Teilungserklärungen geschaffen. Ein Heizungsraum kann im Sondereigentum stehen. Der Sondereigentümer kann jedoch nicht verhindern, dass der Heizungskeller durch andere Bewohner, z.B. zur Zählerablesung, betreten wird. Trotzdem ist es aus Sicht der anderen Eigentümer weiterhin empfehlenswert, die Mitbenutzung des Raums vorsorglich

dinglich durch eine Grunddienstbarkeit sichern zu lassen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung – wir unterstützen und beraten Sie gern!

#### Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Laura MacLean, LL.M. unter +49 221 33660-747 oder [lmaclean@goerg.de](mailto:lmaclean@goerg.de) an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage [www.goerg.de](http://www.goerg.de).

Wir verwenden das generische Maskulinum und sehen von einer Nennung aller Geschlechtsidentitäten ab, damit dieser Text besser lesbar ist, und meinen damit ausdrücklich jeden in jeder Geschlechtsidentität.

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

#### BERLIN

Kantstr. 164, 10623 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0  
Fax +49 30 882715-0

#### HAMBURG

Alter Wall 20 - 22, 20457 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0  
Fax +49 40 500360-99

#### FRANKFURT AM MAIN

Ulmenstr. 30, 60325 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17  
Fax +49 69 170000-27

#### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0  
Fax +49 221 33660-80

#### MÜNCHEN

Prinzregentenstr. 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0  
Fax +49 89 3090667-90