

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5 Abs. 2, 8 Abs. 1 WEG

- 1. Eine Heizungsanlage, die in einem von mehreren zu einer Wohnungseigentümergeinschaft gehörenden Gebäude untergebracht ist und wesentlicher Bestandteil dieses Gebäude ist, dient jedenfalls dann, wenn sie nur die zu der Gemeinschaft gehörenden Wohnungen und sonstigen Raumeinheiten mit Wärme versorgt, im Sinn des § 5 Abs. 2 WEG dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer und kann daher nicht im Sondereigentum stehen.**
- 2. Auf die Größe der Wohnanlage sowie darauf, von wem die Heizungsanlage bestimmungsgemäß betrieben werden soll oder von wem sie betrieben wird, kommt es dabei nicht an.**
- 3. Die Heizungsanlage kann daher auch nicht dadurch dem gemeinschaftlichen Eigentum entzogen werden, daß nach von vornherein getroffener Bestimmung ihr Betrieb einem der Miteigentümer, mag dieser damit gewerbliche Zwecke verfolgen oder nicht, vorbehalten sein soll.**
- 4. Die Gesichtspunkte zum Begriff "gemeinschaftlicher Gebrauch" gelten nicht nur für die Heizungsanlage als solche, sondern auch für den Raum, in dem sie untergebracht ist. Unter den von § 5 Abs. 2 WEG erwähnten "Anlagen und Einrichtungen" müssen jedenfalls nach dem Sinn dieser Bestimmung auch Räume verstanden werden.**
- 5. Daß in § 5 Abs. 2 WEG auch von solchen dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen die Rede ist, die sich in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen, steht dem nicht zwingend entgegen, da es sich insoweit nur um eine von verschiedenen Möglichkeiten handelt.**
- 6. Sondereigentum an dem Raum, gemeinschaftliches Eigentum aber an der darin befindlichen Anlage oder Einrichtung kann vor allem dann in Betracht kommen, wenn der Raum nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient.**

BGH, Urteil vom 02.02.1979; Az.: V ZR 14/77

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Februar 1979 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 23. November 1976 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage hinsichtlich der auf Feststellung gerichteten Hilfsanträge abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Verwalterin der (Wohn- und Teil-) Eigentümergemeinschaft der Großwohnanlage "Wohnpark W." in H.-W.. Diese auf einem etwa 50.000 qm großen, ursprünglich dem Beklagten gehörenden Grundstück erstellte Anlage umfaßt 29 Wohnblöcke mit 412 Eigentumswohnungen und verschiedenen anderen, nicht Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (drei Ladengeschäfte, Gaststätte, Dachcafé, Sonnenterrasse, Schwimmbad, Sauna). Sämtliche Gebäude werden von einem zentralen Heizwerk (Blockheizwerk) versorgt, das in dem - auch zu der Wohnanlage gehörenden - Gebäude B. Straße O untergebracht ist. Andere Abnehmer als die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft werden von dem Heizwerk nicht versorgt.

In der Teilungserklärung (§ 8 WEG) hat sich der Beklagte das "Sondereigentum an dem Blockheizwerk ... vorbehalten". Im Teileigentumsgrundbuch von H.-W., Blatt 1850, sind für ihn "845/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück ... verbunden mit dem Sondereigentum an dem Blockheizwerk (Nr. 420 des Aufteilungsplans)" eingetragen.

Seit 1973 befindet sich der Beklagte in Konkurs. Der Konkursverwalter hat die Heizungsanlage aus der Konkursmasse freigegeben; sie wird seitdem von der Eigentümergemeinschaft betrieben. Mit Ausnahme einiger Wohnungseigentümer, die erst nach Konkurseröffnung gekauft haben, hatten sich die Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum verpflichtet, die Heizungsenergie ausschließlich vom Beklagten zu beziehen.

Die Parteien streiten um das Eigentum an dem Blockheizwerk.

Die Klägerin, die auf Grund eines Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft deren Rechte geltend macht, hält den Sondereigentumsvorbehalt bezüglich des Blockheizwerks für unwirksam. Sie meint, kraft zwingender gesetzlicher Vorschrift (§ 5 Abs. 2 WEG) gehöre das Heizwerk zum gemeinschaftlichen Eigentum. Der Beklagte vertritt dagegen den Standpunkt, die Anlage diene nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümergemeinschaft, sondern sei zur gewerblichen Nutzung durch ihn bestimmt. Dies rechtfertige jedenfalls dann die Begründung von Sondereigentum, wenn es sich um eine Wohnanlage solcher Größe wie hier handle.

Die Klägerin hat in der ersten Instanz ihre Klage auf Löschung der für den Beklagten in dem erwähnten Teileigentumsgrundbuch Nr. 1850 eingetragenen Rechte (Miteigentumsanteil an dem Grundstück und Sondereigentum an dem Heizwerk) gerichtet; im Berufungsrechtszug hat sie außerdem hilfsweise

Feststellung beantragt, daß der Beklagte nicht Miteigentümer des Grundstücks und nicht Sondereigentümer des darauf befindlichen Heizwerks sei.

Die Klage ist in beiden Rechtszügen ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge aus dem Berufungsverfahren weiter. Der Beklagte beantragt,

das Rechtsmittel zurückzuweisen.

I.

1.

Zutreffend - und von den Parteien in der Revisionsinstanz auch nicht beanstandet - geht das Berufungsgericht davon aus, daß Gegenstand des Rechtsstreits das Eigentum an der in dem Heizungsraum befindlichen Heizungsanlage ist (nämlich Kessel- und Tankanlagen mit technischem Zubehör, jedoch nicht die wegführenden Leitungen), weiter aber auch das Eigentum an dem Heizungsraum selbst. Daß die Klaganträge auch den Heizungsraum einbeziehen sollen, ergibt sich zweifelsfrei daraus, daß sie den vollen Anteil des Beklagten an dem gemeinschaftlichen Eigentum von 845/100.000 erfassen, der nach Nr. 420 der Anlage zur Teilungserklärung mit dem mit einer Größe von 129, 84 qm angegebenen Sondereigentum an dem Blockheizwerk verbunden ist.

2.

Von diesem Ausgangspunkt her hält das Berufungsgericht den Hauptantrag zwar für zulässig, aber für nicht begründet.

a)

Unter dem Gesichtspunkt der Zulässigkeit der Klage befaßt sich das Berufungsgericht mit dem vom Beklagten geäußerten Bedenken, daß der Klagantrag nicht hinreichend bestimmt sei. Der Beklagte meint, der Antrag hätte nicht auf bloße Löschung seines im Grundbuch eingetragenen Eigentums beschränkt werden dürfen; es könne allenfalls Umschreibung verlangt werden, weshalb der Antrag zum Ausdruck hätte bringen müssen, wem das umstrittene Eigentum zustehen solle. Das Berufungsgericht hält dieses Bedenken für nicht durchgreifend, weil im Fall der Unrichtigkeit des Grundbuchs der Beklagte nur dazu verpflichtet sei, seine ihm nicht zukommende Buchposition aufzugeben, also die Löschung der unrichtigen Eintragung zu bewilligen; mit der anschließenden Berichtigung des Grundbuchs durch entsprechende Änderung der für die übrigen Miteigentümer eingetragenen Anteile habe der Beklagte nichts mehr zu tun.

b)

Für unbegründet hält das Berufungsgericht den Löschungsanspruch jedenfalls deshalb, weil das Eigentum an dem Blockheizwerk dem Beklagten zustehe. Auf das weitere Bedenken, ob die Klägerin überhaupt durch Mehrheitsbeschluß habe ermächtigt werden können, den vermeintlichen Berichtigungsanspruch der Eigentümergemeinschaft im eigenen Namen geltend zu machen, komme es daher nicht an. Das Berufungsgericht führt zu der Eigentumsfrage aus:

Es könne offen bleiben, ob das Heizwerk wesentlicher Bestandteil des Grundstücks im Sinn der §§ 93, 94 BGB sei. Sollte dies nicht der Fall sein, so stünde das Heizwerk unabhängig von den dann nicht eingreifenden Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes im Alleineigentum des Beklagten. Wenn es sich dagegen um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks oder des Gebäudes handle, so habe der Beklagte hieran durch die Teilungserklärung wirksam Sondereigentum für sich begründet. Die Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG, wonach Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sind, schließe dies im vorliegenden Fall nicht aus. Denn wenn eine Heizungsanlage bestimmungsgemäß nicht von der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, sondern von vornherein durch einen Miteigentümer, der die Anlage errichtet hat, betrieben werden solle - in der Regel gewerblich -, so stehe § 5 Abs. 2 WEG jedenfalls dann der Begründung von Sondereigentum an dieser Anlage nicht entgegen, wenn es sich um Wohnanlagen der im vorliegenden Fall gegebenen Größenordnung von über 400 Wohnungen nebst sonstigen Einrichtungen handle (wenn auch immer in dem rechtlichen Rahmen einer einzigen Eigentümergeinschaft). Es erscheine zwar zweifelhaft, ob allein der Umstand, daß eine Heizanlage durch einen der Miteigentümer gewerblich betrieben werde, die Anwendung des § 5 Abs. 2 WEG auch dann auszuschließen vermöchte, wenn es sich um eine verhältnismäßig kleine Eigentümergeinschaft mit Wohnungen in einem einzigen Gebäude oder in einigen wenigen Gebäuden handle; bei Großwohnanlagen aber könne bei einer in dieser Weise betriebenen Heizanlage nicht von einem "gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer" im Sinn dieser Vorschrift gesprochen werden. Im Fall einer solchen Großwohnanlage komme es auch nicht auf das weitere, in dem Urteil des erkennenden Senats vom 18. Oktober 1974, V ZR 120/73, NJW 1975, 688 = LM WEG § 5 Nr. 3 für den dortigen Fall ebenfalls als entscheidungserheblich bezeichnete Kriterium an, ob das Heizwerk ausschließlich die Mitglieder der Eigentümergeinschaft versorge oder ob es darüber hinaus auch Wärme an Dritte liefere.

Maßgebend sei dabei die Zweckbestimmung, die die Heizungsanlage in der Teilungserklärung erhalten habe. Wenn daher, wie im vorliegenden Fall, aus besonderen Gründen die Anlage später in einer von der Teilungserklärung abweichenden Weise benutzt werde, so bleibe dies ohne Einfluß auf die dingliche Rechtslage.

Aus dieser Rechtslage folge ohne weiteres, daß auch die auf Feststellung gerichteten Hilfsanträge unbegründet seien.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Revision hat teilweise Erfolg.

A.

1.

Keine Bedenken bestehen dagegen, daß die Klägerin, die als Verwalterin der Eigentümergeinschaft von dieser durch einen Mehrheitsbeschluß dazu ermächtigt worden ist, den Rechtsstreit im eigenen Namen führt.

Es ist anerkanntem Rechts, daß fremde Ansprüche im eigenen Namen gerichtlich geltend gemacht werden können, sofern der Rechtsinhaber den Prozeßführenden hierzu ermächtigt hat und der Prozeßführende ein eigenes rechtliches Interesse an der Klage hat (sogenannte gewillkürte Prozeßstandschaft, statt vieler Rosenberg/Schwab, Zivilprozeßrecht, 12. Aufl. § 46 III. m.w.N.). Nun spricht zwar § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG nur von einer - durch Beschluß der Wohnungseigentümer herbeizuführenden - Berechtigung des Verwalters, "im Namen aller Wohnungseigentümer" Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Es sind jedoch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß das Gesetz damit eine Ermächtigung des Verwalters zur Prozeßführung im eigenen Namen hätte ausschließen wollen (weithin herrschende Meinung, Weitnauer, WEG 5. Aufl. § 27 Rdn. 6 a; Erman/Westermann, BGB 6. Aufl. WEG § 27 Rdn. 2; Palandt/Bassenge, BGB 38. Aufl. WEG § 27 Anm. 3 e; OLG Hamburg MDR 1966, 146 [OLG Hamburg 18.02.1965 - 6 U 226/64]; BayObLGZ 1969, 209, 212 sowie 1971, 313, 316; OLG Stuttgart, Die Justiz 1977, 378, 379). Ob im vorliegenden Fall die Ermächtigung durch Mehrheitsbeschluß erteilt werden konnte oder ob es im Hinblick auf den Gegenstand des zu führenden Rechtsstreits hierzu eines einstimmigen Beschlusses bedurft hätte (vgl. Weitnauer a.a.O. § 27 Rdn. 11; Palandt/Bassenge a.a.O.; generell für ausreichend will dagegen offensichtlich einen Mehrheitsbeschluß halten Bärmann, WEG 3. Aufl. § 27 Rdn. 56 und 59), kann im Hinblick auf die Vorschrift des § 23 Abs. 4 WEG auf sich beruhen. Wie schon in BGHZ 54, 65 entschieden ist, greift die dort getroffene Regelung auch dann ein, wenn ein Mehrheitsbeschluß über eine Angelegenheit gefaßt worden ist, die einem solchen nicht zugänglich war, sondern Einstimmigkeit erfordert hätte. Dazu, daß der die Klägerin ermächtigende Beschluß der Miteigentümer gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG für ungültig erklärt worden wäre, ist nichts festgestellt und auch kein Parteivortrag ersichtlich. Das eigene rechtliche Interesse der Klägerin an dem Rechtsstreit ist in dem Interesse zu erblicken, Klarheit über den Umfang der von ihr zu verwaltenden Anlagen und über die daran bestehenden Rechtsverhältnisse zu gewinnen, um damit ihren Aufgaben ordnungsgemäß und reibungslos nachkommen zu können (ebenso BayObLGZ 1969, 209, 214).

2.

Schon im Hinblick auf die - unter 1. dargelegte - Unzulässigkeit einer Berufung auf Ungültigkeit des die Klägerin zur Prozeßführung ermächtigenden Mehrheitsbeschlusses kommt es auch nicht darauf an, ob, wie der Beklagte meint, das Klagbegehren sich als Aufhebung einer zwischen ihm und den übrigen Wohnungseigentümern bestehenden Gemeinschaft darstellt, und es unter diesem Gesichtspunkt für die Klägerhebung eines einstimmigen Beschlusses bedurft hätte.

3.

Die Klage ist auch nicht etwa, wie der Beklagte weiter meint, unter dem Gesichtspunkt abweisungsreif, daß, wenn der Beklagte sich das streitige Sondereigentum nicht hätte vorbehalten können, diese Nichtigkeit nach §§ 134, 139 BGB die gesamte Teilungserklärung ergriffen hätte und die Eigentümergemeinschaft daher überhaupt kein Eigentum erworben hätte. Dem steht bereits entgegen, daß der Tatrichter rechtsfehlerfrei und daher für die Revisionsinstanz bindend festgestellt hat, der Beklagte hätte auch für den Fall, daß ihm der Vorbehalt des Sondereigentums an dem Heizwerk nicht möglich war, von der Eigentumsteilung nicht abgesehen.

4.

Nicht ersichtlich ist entgegen der Auffassung der Revision, inwiefern die Fragen, mit welchen Mitteln das Heizwerk finanziert worden ist und wie die für das Heizwerk aufgewendeten Beträge in der Bilanz des Beklagten ausgewiesen worden sind, von Einfluß auf die dingliche Rechtslage sein sollen. Die in diesem Zusammenhang von der Revision erhobene Rüge, daß Beweisantritte übergangen worden seien, ist daher nicht begründet.

B.

Zum Hauptantrag

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts beanstandet der Beklagte indes zu Recht, daß bei behaupteter Unrichtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der Berichtigungsanspruch nicht auf die Löschung dieses Eintrags beschränkt werden kann. Allerdings betrifft diese Frage nicht die prozessuale Zulässigkeit der Klage, sondern deren Begründetheit.

Wie der erkennende Senat bereits in dem Urteil vom 12. Juni 1970, V ZR 145/67, NJW 1970, 1544 = LM BGB § 894 Nr. 6 ausgeführt hat, wäre für den Fall, daß eine Person als Alleineigentümer eines Grundstücks eingetragen ist, die Folge einer Löschung der eingetragenen Person als Eigentümer, daß im Grundbuch ein Grundstück ohne Bezeichnung eines Eigentümers stünde. Eine Eintragung ohne Angabe eines Berechtigten ist aber inhaltlich unzulässig; ein auf bloße Löschung des eingetragenen Eigentümers gerichteter Antrag kann deshalb nicht zugelassen werden. Nichts anderes kann gelten, wenn es sich nur um den eingetragenen Miteigentümer eines Grundstücks handelt; in diesem Fall würde es bei Löschung jedenfalls teilweise an der Angabe des Berechtigten hinsichtlich des Eigentums an dem Grundstück fehlen. Bei dem hier vorliegenden Fall einer Berechtigung nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes würde diese Folge jedenfalls für die angegebene Berechtigung an dem gemeinschaftlichen Eigentum eintreten, so daß es auf die etwaigen anderen Folgen, die sich hinsichtlich des Sondereigentums durch eine solche Löschung ergeben könnten, nicht ankommen kann. Schließlich würde sich an der dargelegten Rechtslage auch dann nichts ändern, wenn man den Klagantrag als auf Schließung des Teileigentumsgrundbuchs gerichtet ansehen wollte; denn bei Ausführung eines solchen Antrags würde es hinsichtlich eines Teiles des gemeinschaftlichen Eigentums, nämlich hinsichtlich eines Anteils von 845/100.000, überhaupt an einem Grundbucheintrag fehlen (unabhängig von der Frage, wem dieser Anteil materiell zusteht). Im übrigen besteht, wie in dem angeführten Senatsurteil ebenfalls schon erwähnt, für eine ausnahmsweise Zulassung eines bloßen Löschantrags selbst dann kein praktisches Bedürfnis, wenn der richtige Eigentümer noch nicht ermittelt ist; es bietet sich in solchen Fällen vielmehr an, die Eintragung eines Widerspruchs im Weg der einstweiligen Verfügung zu betreiben (§ 899 BGB).

Hinsichtlich des Hauptantrags ist die Klage deshalb schon aus diesem Grund abzuweisen und daher die Revision zurückzuweisen.

C.

Zu den Hilfsanträgen auf Feststellung

1.

Ähnlich wie in dem Fall, der dem bereits erwähnten, vom Berufungsgericht herangezogenen Senatsurteil vom 18. Oktober 1974 zugrunde lag, ist hier nun die Frage zu entscheiden, ob der Beklagte sich in der Teilungserklärung das Sondereigentum an dem Blockheizwerk vorbehalten konnte oder ob dieses auf dem Grundstück der Eigentümergeinschaft untergebrachte Heizwerk kraft Gesetzes gemeinschaftliches Eigentum dieser Eigentümergeinschaft ist. Die Frage stellt sich allerdings nur, wenn das Heizwerk wesentlicher Bestandteil des der Gemeinschaft gehörenden Grundstücks oder der ihr gehörenden Gebäude geworden ist. Denn soweit es sich um Bestandteile handelt, die nicht wesentliche im Sinn der §§ 93, 94 BGB sind, kommen diese, wie der Senat a.a.O. ausgeführt hat, als Gegenstand des Sondereigentums im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes nicht in Betracht; auch die Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG schließt nicht aus, daß solche Bestandteile Gegenstand besonderer Rechte sein können.

2.

Für die Revisionsinstanz ist zugunsten der Revision zu unterstellen, daß das Blockheizwerk wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist. In diesem Fall kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts unter den hier festgestellten Umständen jedenfalls die Heizungsanlage (Kessel, Tank pp.) nach § 5 Abs. 2 WEG nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, da sie dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer im Sinn dieser Bestimmung dient.

Der vorliegende Fall unterscheidet sich, wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat, von dem der Senatsentscheidung vom 18. Oktober 1974 zugrundeliegenden Fall dadurch, daß hier die Heizungsanlage insgesamt in einem der der Eigentümergeinschaft gehörenden Gebäude untergebracht ist und ausschließlich die Mitglieder der Gemeinschaft mit Wärme versorgt. Diese Umstände aber hält der Senat für ausschlaggebend.

Wie der Senat bereits in dem vorerwähnten Urteil vom 18. Oktober 1974 ausgesprochen hat, ist eine Heizungsanlage, die wesentlicher Bestandteil des Gebäudes einer Wohnungseigentümergeinschaft ist und entsprechend dem Wärmebedarf dieses Gebäudes ausgelegt ist, in aller Regel zum Gebrauch der Wohnungseigentümer eingerichtet und dient ihrem gemeinschaftlichen Gebrauch im Sinn des § 5 Abs. 2 WEG. Dasselbe muß gelten, wenn zu der Wohnungseigentümergeinschaft mehrere Gebäude gehören und die Heizungsanlage sich in einem derselben befindet. Bei einer solchen Anlage, die (vollständig) in einem der Eigentümergeinschaft gehörenden Gebäude untergebracht ist und die sämtliche zu dieser Gemeinschaft gehörenden Wohnungen und sonstigen Raumeinheiten, aber auch nur diese, mit Wärme versorgt, kann es nicht darauf ankommen, von wem die Anlage unmittelbar "betrieben" wird; die Anlage kann daher auch nicht dadurch dem gemeinschaftlichen Eigentum entzogen werden, daß nach von vornherein getroffener Bestimmung - für die hauptsächlich die einseitige Teilungserklärung des Grundstückseigentümers nach § 8 WEG in Betracht kommt - ihr Betrieb einem der Miteigentümer, mag dieser damit gewerbliche Zwecke verfolgen oder nicht, vorbehalten sein soll (ebenso Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. WEG § 5 Rdn. 1 unter c; weiter - allerdings selbst für den Fall, daß die Heizungsanlage auch Dritte mitversorgt - Bärmann, a.a.O. § 5 Rdn. 33 sowie Pick, FWW 1974, 30 f; a.A. Weitnauer, a.a.O. § 5 Rdn. 8 a).

Der Senat vermag dem Berufungsgericht nicht darin zu folgen, daß jedenfalls bei Wohnanlagen der hier zur Erörterung stehenden Größenordnung etwas anderes zu

gelten habe (unklar insoweit Diester, Wichtige Rechtsfragen des Wohnungseigentums, S. 69 ff, insbesondere S. 76 Rdn. 139 a ff für den Fall, daß nur die Großanlage selbst versorgt wird). Gewiß entsprechen solche Großanlagen nicht dem Modellfall, von dem das Wohnungseigentumsgesetz, wie sich schon aus seinem Wortlaut ergibt, ausgeht. Dies schließt hier aber eine Anwendung des § 5 Abs. 2 WEG nicht aus. Auch abgesehen von dem Bedenken, daß eine Anknüpfung der dinglichen Rechtslage an die Größe der einzelnen Wohnanlage zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen würde, kann im vorliegenden Zusammenhang ein unabweisbares Bedürfnis hierfür nicht angenommen werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Erwägung des Berufungsgerichts, bei solchen Großwohnanlagen entspreche eher ein Fremdbezug der Wärme der Übung (ebenso Diester a.a.O. S. 76 Rdn. 139 a, der überdies in solchen Fällen einen eigenen Betrieb der Heizung als für die Miteigentümer kaum zumutbar ansieht). Diesem Gesichtspunkt kann bereits dadurch Rechnung getragen werden, daß der Betrieb der Heizung durch schuldrechtlichen Vertrag einem der Miteigentümer oder auch einem Dritten übertragen wird; desgleichen kann eine Gebrauchsregelung nach § 15 WEG in Betracht kommen (vgl. auch Weitnauer a.a.O. § 5 Rdn. 8 a und Diester a.a.O. S. 79 Rdn. 141 a). Es sind daher auch Gestaltungsmöglichkeiten dahin denkbar, daß ein hieran interessierter Bauträger von vornherein entsprechende vertragliche Vereinbarungen trifft oder bereits mit der Teilungserklärung nach § 8 WEG eine solche Gebrauchsregelung verbindet.

3.

Die Gesichtspunkte unter 2. zum Begriff "gemeinschaftlicher Gebrauch" gelten nicht nur für die Heizungsanlage als solche (Kessel, Tank pp.), sondern auch für den Raum, in dem sie untergebracht ist. Unter den von § 5 Abs. 2 WEG - in seinem hier einschlägigen Teil - erwähnten "Anlagen und Einrichtungen" müssen jedenfalls nach dem Sinn dieser Bestimmung auch Räume verstanden werden (als offenbar selbstverständlich gehen hiervon aus Soergel/Baur a.a.O.; Bärmann a.a.O. § 5 Rdn. 33; Weitnauer a.a.O. § 5 Rdn. 11; a.A. Pick, Freie Wohnungswirtschaft 1974, 130). Daß in § 5 Abs. 2 WEG auch von solchen dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen die Rede ist, die sich in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen, steht dem nicht zwingend entgegen, da es sich insoweit nur um eine von verschiedenen Möglichkeiten handelt. Sondereigentum an dem Raum, gemeinschaftliches Eigentum aber an der darin befindlichen Anlage oder Einrichtung kann vor allem dann in Betracht kommen, wenn der Raum nicht ausschließlich demselben Zweck wie die Anlage dient.

Wie es sich insoweit im vorliegenden Fall mit dem Raum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist, verhält, hat der Tatrichter - von seinem Rechtsstandpunkt aus zu Recht - nicht festgestellt. Dies wird nachzuholen sein.

4.

Jedenfalls hinsichtlich der Heizungsanlage, möglicherweise aber auch hinsichtlich des Raumes, in dem sie untergebracht ist, kommt es damit entscheidend auf die Frage an, ob es sich insoweit um wesentliche Bestandteile des Grundstücks oder des Gebäudes handelt. Mangels näherer tatsächlicher Feststellungen des Berufungsgerichts hierzu läßt sich diese Frage nicht beantworten (vgl. dazu auch das Senatsurteil vom 27. September 1978, V ZR 37/77, WM 1979, 108).

Wegen der auf Feststellung gerichteten Hilfsanträge ist die Sache daher zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen