

Eigenmächtig Fenster austauschende Wohnungseigentümer müssen auch die Kosten tragen

Eine Eigentümergemeinschaft hatte mehrheitlich beschlossen, dass Wohnungseigentümern, die eigenmächtig einen Fensteraustausch durchgeführt hatten, die Kosten mit Abschlägen von 3 Prozent pro Jahr ab 2007 erstattet werden sollten. Mindestens ein Wohnungseigentümer reichte gegen diesen Beschluss eine Anfechtungsklage ein.

Das LG entschied, dass der Beschluss nicht dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach und rechtswidrig war. Die Kosten der Fenstererneuerung hatten die eigenmächtig handelnden Wohnungseigentümer zu tragen.

Zwar hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits in der Vergangenheit bestätigt, dass Fenster als Gemeinschaftseigentum auch auf Kosten der Gemeinschaft auszutauschen sind. Die in Eigenregie handelnden Wohnungseigentümer waren im entschiedenen Rechtsstreit aber nicht schutzwürdig und nicht zu begünstigen.

Als sie die Fenster austauschten, war die Rechtsprechung des BGH in der Öffentlichkeit bekannt. Vor der o. g. Rechtsprechung des BGH galt allgemein, dass Beschlüsse, die entgegen der Teilungserklärung- oder Gemeinschaftsordnung andere Kostenverteilungen vornahm, trotz Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit bestandskräftig werden konnten.

Eigentümergemeinschaften konnten deshalb früher auch durch einen solchen der Teilungserklärung widersprechenden Beschluss gebunden werden. Einzelne Eigentümer hatten dann die Kosten für Fenstererneuerungen selbst zu tragen, wenn sie die Fenster eigenmächtig und auf eigene Kosten ausgetauscht hatten. Solche Beschlüsse waren nicht rechtswidrig.

Fenster als Gemeinschaftseigentum sind nun nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH auch regelmäßig auf Kosten der Gemeinschaft zu erneuern. Hiergegen verstoßende Beschlüsse sind eigentlich als rechtswidrig und nichtig anzusehen.

Allerdings hatten im entschiedenen Rechtsstreit die Wohnungseigentümer die Fenster eigenmächtig ausgetauscht und waren in ihrem Vertrauen, dass ihnen die Kosten erstattet werden nicht schutzwürdig (LG München I, Urteil v. 06.02.14, Az. 36 S 9481/13 WEG).