

Wohnungseigentümer zu Fensteraustausch verpflichtet

Eine Gemeinschaftsordnung kann Wohnungseigentümern die Pflicht auferlegen, Teile des Gemeinschaftseigentums, auf die nur sie Zugriff haben, auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen. So legte es das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe fest.

Zuvor verlangte ein Wohnungseigentümer von der Eigentümergemeinschaft, dass Balkontüren und Fenster in 2 Zimmern seiner Wohnung ausgetauscht werden. Die Gemeinschaft war jedoch der Ansicht, dass der Wohnungseigentümer selbst für den Austausch zuständig sei. In der Gemeinschaftsordnung war nämlich geregelt, dass Innen- und Außentüren, sowie sämtliche Fenster- und Wandverglasungen zum jeweiligen Sondereigentum gehören. Weiter war jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die zu seinem Sondereigentum gehörenden Gebäudeteile auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen.

Das OLG Karlsruhe Gericht entschied, dass die Eigentümergemeinschaft für den Austausch der defekten Fenster nicht zuständig war. Dies war allein Angelegenheit des Wohnungseigentümers. Zwar war wegen Verstoßes gegen § 5 Abs. 2 WEG die Regelung, dass Außentüren und Fensterverglasungen zum Sondereigentum gehören, nichtig. Die Balkontüren und Fenster waren deshalb gemeinschaftliches Eigentum. Aber die Eigentümergemeinschaft hatte in der Gemeinschaftsordnung für die Instandhaltung solcher Fenster und Türen, die ausschließlich zu einer Eigentumswohnung gehören, eine rechtmäßige und somit verbindliche Regelung getroffen.

Damit waren die jeweiligen Wohnungseigentümer hinsichtlich dieser Gebäudeteile wirksam verpflichtet worden. Denn bei den streitgegenständlichen Gebäudeteilen handelte es sich um solche, deren Lebensdauer von der Pflege durch den jeweiligen Eigentümer abhängt. Die Regelung in der Gemeinschaftsordnung verfolgte also den berechtigten Zweck, für die Gebäudeteile, die dem alleinigen Zugriff der Eigentümer unterliegen, diesen auch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aufzuerlegen (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 7.7.10, Az. 11 Wx 115/08).