

## Instandsetzung von Fenster Kosten trägt im Zweifel die Gemeinschaft

Wenn in einer Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung geregelt ist, dass Fenster im Bereich von Sondereigentum – unter Ausschluss des Anstrichs – vom jeweiligen Sondereigentümer instand zu halten sind, muss die Eigentümergemeinschaft diese bei einer kompletten Renovierung im Zweifel insgesamt ersetzen.

Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) Anfang März 2012.

In einer Eigentümergemeinschaft bestand Streit darüber, wer für den Austausch von Fenstern im Bereich der einzelnen Eigentumswohnungen zuständig ist. Nach dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung müssen die jeweiligen Sondereigentümer die Fenster im Bereich ihrer Eigentumswohnungen selbst instand halten.

Das soll insbesondere für den Innenanstrich, Glasschäden und die Instandhaltung von Fensterrahmen und Rollläden gelten. Für die Erneuerung des Außenanstrichs sollte allerdings die Eigentümergemeinschaft zuständig sein.

Ein Wohnungseigentümer verlangte nach dem Auftreten eines Feuchtigkeitsschadens den Austausch eines Dachfensters. Nachdem sein Antrag auf einen entsprechenden Beschluss durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer abgelehnt worden war, reichte der betroffene Wohnungseigentümer Klage beim zuständigen Gericht ein.

Mit Erfolg!

Fenster und Rahmen stellen mangels anderer Regelung zwingend Gemeinschaftseigentum dar. Von der gesetzlich vorgesehenen Kostentragungspflicht der Gemeinschaft kann eine Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung aber eine Ausnahmeregelung vorsehen.

In der streitgegenständlichen Gemeinschaftsordnung wurde aber die Erneuerung des Außenanstrichs ausdrücklich der Gemeinschaft zugewiesen. Dies ließ für das Gericht den Schluss zu, dass auch der Austausch der Fenster Gemeinschaftsaufgabe ist.

Offensichtlich sollte ein einheitlicher Gesamteindruck der Wohneigentumsanlage erhalten bleiben. Die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft waren somit verpflichtet dem Austausch des Fensters auf Kosten der Gemeinschaft zuzustimmen (BGH, Urteil v. 02.03.12, Az. V ZR 174/11).