

Verantwortlichkeiten für Fenster in Wohnungseigentümergeinschaften

Die Regelungen, die bestimmen, wie die Rechte und Pflichten in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) untereinander verteilt werden, ergeben sich einerseits aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WohEigG) und andererseits aus den für die jeweilige WEG individuell aufgestellte Teilungserklärung (TE).

Dabei ist zu beachten, dass die Bestimmungen des WohEigG in zwei Kategorien eingeteilt werden können, nämlich in solche, die durch individuelle Regelungen abändernd gehandhabt werden können (dispositives Recht) und solche, die nicht von den WEGs abweichend regelbar sind (nichtdispositives Recht).

Im Bezug auf die Frage, wem Fenster in einer WEG gehören und wer für ihre Instandhaltung zuständig ist, galt in der Vergangenheit die Regelung, dass Arbeiten an der Innenseite dem Sondereigentum (SE) zuzuordnen ist, während für Arbeiten im Außenbereich die WEG zuständig war. Konnte diese Unterscheidung nicht vorgenommen werden (z.B. bei einem Kompletttausch von Fenstern) hat man üblicherweise die Kosten hälftig geteilt.

Während es zu dieser Praxis viele Jahre nur unterinstanzliche Rechtsprechungen gab, hat sich durch das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 25.10.2013 (V ZR 212/12) geklärt, dass Fenster und Türen niemals und unter keinen Umständen dem Sondereigentum zugeordnet werden können, da sie das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum abgrenzen und für den Bestand und für die Funktionstauglichkeit des gesamten Gebäudes bedeutsam sind und insofern zwingend Gemeinschaftseigentum sein müssen. Obwohl in der genannten Entscheidung Wohnungseingangstüren nicht ausdrücklich genannt sind, ist die Definition, aus der sich der Gemeinschaftseigentumscharakter ergibt, so verfasst, dass sie wahrscheinlich auch auf Wohnungseingangstüren übertragbar ist.

Das bedeutet, dass Fenster und Eingangstüren immer dem Gemeinschaftseigentum angehören und eine anderslautende Regelung in einer TE unwirksam ist.

Damit wird allerdings die Frage nicht beantwortet, wer für die Instandhaltung von Fenstern und Türen verantwortlich ist, wer also die Kosten zu tragen hat und wer bei entsprechenden baulichen Änderungen zustimmen muss.

Hierzu hat der BGH (und zwar unter anderem mit dem Urteil vom 02.03.2012 (V ZR 174/11)), entschieden, dass die Frage der Verteilung der Kosten für die Instandhaltung von Fenstern auch unabhängig davon, ob es sich um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt, abweichend geregelt werden kann. Der BGH ist in der erstgenannten Entscheidung aus 2013 von seiner im Jahr 2012 geäußerten Sichtweise nicht abgerückt, so dass die Auffassung aus 2012, nach der auch einzelne Sondereigentümer Kosten an Fenstern zu tragen haben könnten, weiterhin Bestand hat.

Voraussetzung hierfür scheint in sehr verbreiteter und übereinstimmender Rechtsprechung zu sein, dass diejenigen Teile des Gemeinschaftseigentums vom Sondereigentümer instand zu halten sind, die sich erstens im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befinden, und zweitens seiner exklusiven Nutzung unterliegen.

Eine Ausnahme von der Regelung, nach der die WEG die Kosten für die Instandhaltung von Fenstern zu tragen hat (sofern keine anderslautende Bestimmung zur Kostenverteilung existiert) ist die Erneuerung des Anstriches von Holzfenstern von innen. Hier hat der Eigentümer der Wohnung die Kosten zu tragen.