

WEG

Ewiger Streit unter Eigentümern: Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums bei Fenstern

von RAin Kornelia Reinke, www.schiffer.de, Bonn

I Kein Kostenersatz für irrtümlich instand gesetztes Gemeinschaftseigentum durch einzelne Wohnungseigentümer, so der BGH in seiner aktuellen Entscheidung vom 14.6.19 (BGH 14.6.19, V ZR 254/17, Abruf-Nr. 209888). Wieder einmal ging es um den Streit, ob der Sondereigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch von Fenstern trägt – ein Dauerbrenner in der Wohnungseigentümergeinschaft. I

1. Ein Rückblick

Das Thema „Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum“ beschäftigt die Gerichte immer wieder. 2013 entschied der BGH (BGH 22.11.13, V ZR 46/13, NZM 14, 396), dass die Wohnungseigentümer nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung Beschlüsse über die Instandsetzung und den Austausch der Türen und Fenster fassen dürfen. Sie müssen die damit verbundenen Kosten tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Türen und Fenster stehen im gemeinschaftlichen Eigentum. Sie grenzen die Sondereigentumseinheit des einzelnen Wohnungseigentümers vom Gemeinschaftseigentum ab (BGH 2.3.12, V ZR 174/11, MK 13, 89, Abruf-Nr. 121470).

Jedoch können die Wohnungseigentümer abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG vereinbaren, einzelnen Sondereigentümern die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums aufzuerlegen, sowie die damit verbundenen Kosten zu tragen. Dies erfordert aber eine klare und eindeutige Regelung. Fehlt es an dieser, bleibt die Gemeinschaft der Eigentümer weiterhin in der Pflicht.

2. Das aktuelle Urteil des BGH

Der BGH hat in seinem Urteil vom 14.6.19 nun klargestellt, dass mangels klarer Regelung eine irrtümlich durchgeführte Maßnahme eines Wohnungseigentümers im Nachhinein nicht von der Gemeinschaft übernommen werden muss. Der BGH wertet den Schutz der Wohnungseigentümergeinschaft vor unerwarteten Forderungen höher als das eigenmächtige Handeln eines Sondereigentümers.

PRAXISTIPP I Die Wohnungseigentümergeinschaft sollte sich – auch um den Hausfrieden nicht zu gefährden – um eine klare und eindeutige Regelung in Bezug auf die Pflicht zur Instandsetzung und -haltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und der damit verbundenen Kostentragung bemühen.

Den Praxistipp umzusetzen, ist kein leichtes Unterfangen. Dies zeigt die Vielzahl an gerichtlichen Entscheidungen auch gerade zu dem Thema „Fenster“.



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 209888

BGH: Türen und Fenster stehen im Gemeinschaftseigentum

Abweichende Regelungen zu Verpflichtung und Kosten sind möglich

Schutz vor unerwarteten Forderungen hat höheren Stellenwert

3. Der Fall des OLG Düsseldorf

So scheiterte der Versuch einer Wohnungseigentümergeinschaft, in der Teilungserklärung Fenster einfach generell dem Sondereigentum zuzuordnen. Das OLG Düsseldorf (12.1.98, 3 Wx 546/97) entschied in diesem Fall, dass eine Bestimmung in einer Teilungserklärung, durch die die Fenster dem Sondereigentumsbereich zugeordnet werden, gemäß § 5 Abs. 2 WEG unwirksam sei. Eine solche Bestimmung kann aber im Einzelfall dahin umgedeutet werden, dass der Sondereigentümer der Wohnung, zu der die Fenster gehören, die Kosten ihrer Instandsetzung tragen muss.

Regelung war zu
allgemein gehalten ...

Voraussetzung für diese Umdeutung ist eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Nur so kann ein Erwerber eines Wohnungseigentums aus dem Grundbuchinhalt entnehmen, dass die Gemeinschaft mit solchen Kosten nicht belastet werden soll, sondern vielmehr die Erneuerung von Fenstern, soweit sie sich in seiner Wohnung befinden, zu dem ihm zugewiesenen Pflichten- und Lastenkreis gehört.

... kann aber
umgedeutet werden

4. Wirksame Übertragung der Pflicht auf Sondereigentümer

Nach der Rechtsprechung kann die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung wirksam auf den Sondereigentümer übertragen werden, mit der Folge, dass dieser grundsätzlich sämtliche Kosten der Maßnahmen tragen muss. Dazu gehören auch die Kosten, die dadurch anfallen, dass im Zusammenhang mit der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums in das Sondereigentum eingegriffen und dieses nachteilig verändert wird.

a) Klare Regelung erforderlich

Besondere Sorgfalt muss dabei auf die Formulierung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung gelegt werden. Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft, so der BGH in seinem Urteil vom 9.12.16 (V ZR 124/16).

Wichtig: Unter-
scheidung zwischen
Instandhaltung und
Instandsetzung

Bereits zuvor hatte der BGH entschieden, dass unklare Regelungen zulasten der Eigentümergeinschaft gehen. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall war der Sondereigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster verpflichtet, während die Eigentümergeinschaft die Kosten des Außenanstrichs der Fensterrahmen zu zahlen hatte. Darin sah der BGH eine unklare Regelung mit der Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Kosten für die Instandsetzung, hier Austausch der schadhafte Fenster, aufkommen musste (BGH 22.11.13, V ZR 46/13 und 2.3.12, V ZR 174/11).

Außenanstrich war
anderweitig geregelt

b) Sondernutzungsberechtigte

Die oben geschilderten Grundsätze gelten auch für den Sondernutzungsberechtigten. Grundsätzlich ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig, da die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche Gemeinschaftseigentum ist. Wurde die Pflicht zur Instandhaltung und Instandset-

zung dem Sondernutzungsberechtigten überbürdet, trägt dieser im Zweifel auch die Kosten für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (BGH 28.10.16, V ZR 91/16).

c) Abweichende Vereinbarung über die Kostenverteilung

Grundsätzlich kann die Gemeinschaft der Eigentümer über die Kostenverteilung im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelfall abweichend beschließen § 16 Abs. 4 WEG. Dabei ist zu beachten, dass der Beschluss, der den Verteilungsschlüssel für die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage ändert, nichtig ist (BGH 9.7.10, V ZR 202/09).

■ Womit sich Gerichte bei Fenstern außerdem beschäftigen (müssen)

- **Fenster streichen** (LG Dortmund 24.4.18 1 S 109/17): Fenster gehören gemäß § 5 Abs. 2 WEG grundsätzlich zum Gemeinschaftseigentum. Daraus folgt jedoch nicht, dass es der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gestattet ist, alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss dazu zu verpflichten, die sich in ihrem Sondereigentum befindenden, aber im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster entweder selber zu streichen oder für die Malerarbeiten an den Fenstern auf eigene Kosten selbst ein Unternehmen zu beauftragen. Das LG Dortmund sah diesen Beschluss als nichtig an.
- **Fenster putzen** (AG Essen 30.9.13, 196 C 133/13): Ein Beschluss ist nichtig, der einen Wohnungseigentümer verpflichtet, die Fenster zu seinem Sondereigentum zu putzen.
- **Glasbausteine sind Fenster** (LG Bamberg 17.3.15, 11 S 18/14): Glasbausteine sind Fenster. Für die Eigenschaft als Fenster ist es nicht erforderlich, dass sich das Element öffnen lässt. Fenster sind zwingendes Gemeinschaftseigentum, da sie die äußere Gestaltung des Gebäudes prägen (§ 5 Abs. 1 WEG) und für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind (§ 5 Abs. 2 WEG) Die Reinigung von Außenfenstern, somit auch der Glasbausteine, gehört zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. v. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Durch die Reinigung von Glasbausteinen werden diese wie Fenster gepflegt, was zur Erhaltung der Belichtungsfunktion erforderlich ist.

Die Reinigung von Außenfenstern gehört zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. v. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Glasbausteine sind in einem zweijährigen Turnus zu reinigen, § 5 Abs. 2, § 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG.

Beschluss, die Pflicht zum Anstrich zu übertragen, war nichtig

Saubere Fenster nicht per Beschluss

Fenster müssen sich nicht öffnen lassen

FAZIT | Fenster gehören gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend zum Gemeinschaftseigentum. Damit ist grundsätzlich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung auf ihre Kosten verpflichtet.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann hiervon durch Vereinbarung eine abweichende Regelung treffen. Dabei ist jedoch höchste Sorgfalt geboten, da bei einer unklaren Regelung diese unwirksam ist. Im Zweifel bleibt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – somit alle Wohnungseigentümer – in der Pflicht, die Kosten zu übernehmen, was bisweilen für Unmut sorgen und das gemeinsame Zusammenleben längerfristig belasten kann.