

**Weist die Gemeinschaftsordnung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen im Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist eine vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft.**

## Hintergrund: Dachfenster muss ausgetauscht werden

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft streiten darüber, wer für einen Fensteraustausch zuständig ist. Gemäß § 6 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung hat jeder Wohnungseigentümer unter anderem die von ihm allein genutzten Gegenstände auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu pflegen, instandzuhalten und instandzusetzen. Im räumlichen Bereich seines Sondereigentums treffen den einzelnen Wohnungseigentümer deshalb unabhängig von der Zuordnung zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum bestimmte Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten, die beispielhaft genannt werden:

- Schönheitsreparaturen einschließlich des Anstrichs der Innenseite der Fenster samt Rahmen.
- Behebung von Glasschäden
- Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen und Rollläden.

In diesem Zusammenhang heißt es, soweit dabei die Außenansicht betroffen werde, sei eine einheitliche Ausführung unabdingbar; daher sei die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen und Rollläden Sache der Eigentümergemeinschaft.

In einer Wohnung traten Feuchtigkeitsschäden auf. Ein Gutachter stellte feste, dass ein Dachflächenfenster ausgetauscht werden müsse. In einer Eigentümerversammlung lehnten die Wohnungseigentümer ab, das Fenster auf Kosten der Gemeinschaft auszutauschen. Hiergegen wendet sich der betroffene Eigentümer.

## Entscheidung: WEG muss für Dachfenster aufkommen

Der BGH gibt dem Eigentümer Recht. Die Eigentümergemeinschaft muss das Dachflächenfenster auf ihre Kosten austauschen.

Es stehen gemäß § 5 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz Fenster nebst Rahmen zwingend im Gemeinschaftseigentum. Das hat zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig ist und nach § 16 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz die damit verbundenen Kosten tragen muss. Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer hiervon abweichen, sofern sie eine klare und eindeutige Regelung treffen. Im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit.

Eine abweichende Regelung der Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster und der damit verbundenen Kosten enthält § 6 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung. Ausdrücklich wird dort nur die "Erneuerung des Außenanstrichs", nicht aber die vollständige Erneuerung der Fenster geregelt. Die erforderliche eindeutige Zuweisung auch dieser Aufgabe an den einzelnen Wohnungseigentümer lässt sich der Gemeinschaftsordnung nicht entnehmen.

Für eine Zuständigkeit des Sondereigentümers für die Erneuerung spricht zwar auf den ersten Blick, dass ihm nicht nur der Innenanstrich und die Behebung von Glasschäden, sondern auch die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen obliegen. Im gesetzlichen Sprachgebrauch umfasst die Instandhaltung und Instandsetzung auch einen Austausch. Die Auslegung der differenzierten Regelung in ihrem Gesamtzusammenhang spricht aber dafür, dass der Begriff der

Instandhaltung und Instandsetzung enger gemeint ist und nicht die vollständige Erneuerung, sondern nur die übliche Pflege, die Wartung und die Reparatur der vorhandenen Fenster erfasst. Denn die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster samt Rahmen wird der Eigentümergemeinschaft zugewiesen.

Das erlaubt nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen, sondern führt im Zweifel dazu, dass der Austausch der Fenster Gemeinschaftsaufgabe ist; behält sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vor, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung. Mit einer solchen Regelung wollen die Wohnungseigentümer nämlich eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherstellen. Ein Austausch der Fenster kann die Außenansicht in gleichem oder noch stärkerem Maße als ein Anstrich beeinflussen. In der hier verwendeten Klausel ist dieser Zweck sogar ausdrücklich festgehalten worden, weil eine einheitliche Ausführung von Maßnahmen, die die Außenansicht betreffen, als "unabdingbar" bezeichnet und der Außenanstrich aus diesem Grund der Gemeinschaft zugewiesen wird.

(BGH, Urteil v. 2.3.2012, V ZR 174/11)