

Im Zweifel obliegt der Austausch von Fenstern und Außentüren der Wohnungseigentümergeinschaft

BGH, Urteil vom 22.11.2013, AZ: V ZR 46/13

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) war in der Teilungserklärung geregelt, dass jeder Gemeinschaftler die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die sich entweder in seinem Sondereigentum oder als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen habe. Davon umfasst seien insbesondere die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung. Ausdrücklich ausgenommen war davon jedoch der Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und Fenster.

In einer Eigentümersammlung wurde mehrheitlich die Instandsetzung einer Kellerausgangstür die Auswechslung einer Nebenausgangstür sowie der Austausch der Fenster in einer Wohnung - jeweils auf Kosten der Gemeinschaft - beschlossen. Eine Eigentümerin vertrat die Auffassung, dass die Beschlüsse nichtig seien, weil die Teilungserklärung die Instandsetzung insoweit den jeweiligen Sondereigentümern zugewiesen habe.

Das Problem:

Grundsätzlich ist die **Wohnungseigentümergeinschaft** nach der gesetzlichen Regelung in § 21 Abs. 1 und 5 Nr. 2 und § 22 WEG für die Beschlussfassung über die Instandsetzung und auch den Austausch von Fenstern und Türen zuständig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind als Gemeinschaftskosten auf alle Eigentümer nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen. Fenster und (Außen-)Türen sind zudem zwingendes Gemeinschaftseigentum und zwar ganz gleich, was die Teilungserklärung hierzu regelt (§ 5 Abs. 2 WEG; vgl. zuletzt für Wohnungseingangstüren [BGH, Urteil vom 25.10.2013 - V ZR 212/12](#)).

Allerdings kann durch eine Regelung in der Teilungserklärung die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten durch eine klare und eindeutige Regelung auch bloß **einzelnen Sondereigentümern** auferlegt werden (vgl. schon [BGH, Urteil vom 2.3.2012 - V ZR 174/11](#)). Die klagende Eigentümerin vertrat daher die Auffassung, dass aufgrund der Regelung in ihrer Teilungserklärung nicht die Gemeinschaft, sondern der Sondereigentümer, in dessen räumlichen Bereich sich die Fenster und Türen befanden, für deren Austausch zuständig gewesen sei.

Das Urteil:

Der BGH vertritt die Auffassung, dass in dem vorliegenden Fall keine eindeutige und klare Regelung in der Teilungserklärung vorhanden sei, wonach die Pflicht zur Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums wie der Fenster und Türen den einzelnen Sondereigentümer auferlegt worden sei. Die Regelung in der Teilungserklärung verpflichte zwar den einzelnen Wohnungseigentümer zur **Instandhaltung und Instandsetzung** von im Gemeinschaftseigentum stehenden Türen und Fenstern, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden; der Farbanstrich der Außenseite der Wohnungsabschlusstüren und der Fenster sei allerdings davon ausdrücklich ausgenommen. Das erlaube nicht den Schluss, dass alle anderen Maßnahmen dem einzelnen Wohnungseigentümer obliegen, sondern führe im Zweifel dazu, dass der **Austausch** der Fenster und der Wohnungsabschlusstüren Gemeinschaftsaufgabe sei. Behalte sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vor, gelte dies erst recht für die vollständige Erneuerung. Mit einer solchen Regelung wollten die Wohnungseigentümer nämlich eine einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherstellen. Ein Austausch der Fenster und - wie bei Wohnungsabschlusstüren - der Ausgangstüren könne die Außenansicht in gleichem oder noch stärkerem Maß als ein Anstrich beeinflussen (vgl. auch [BGH, Urteil vom 2.3.2012 - V ZR 174/11](#)).

Das sagt Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg dazu:

Die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum innerhalb einer WEG ist von herausragender Bedeutung, da hieran verschiedene Rechte und Pflichten anknüpfen. Der BGH betont nun wiederholt die gesetzliche Ausgangsregelung, von der zwar insbesondere in einer Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung abgewichen werden könne. An eine solche vom Gesetz abweichende Regelung sind indes schon aus Gründen der Rechtssicherheit erhöhte Anforderungen zu stellen. Fehlt es mithin an einer klaren und unmissverständlichen Regelung gilt im Zweifel "nur" das Gesetz. Die Entscheidung des BGH dient damit der Rechtsklarheit und ist zu begrüßen.