

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [521]

Auslegung der Teilungserklärung: hier Fenster!

Weist die Teilungserklärung den Wohnungseigentümern die Pflege und Erneuerung der Fenster mit Ausnahme des Außenanstrichs zu, bleibt die gesamte Fenstererneuerung regelmäßige Aufgabe der Gemeinschaft.

Die Zuständigkeit für den Außenanstrich spricht für eine einheitliche Gebäudeoptik – dies umfasst auch den vollständigen Austausch der Fenster.

LG Köln, Urteil vom 12.12.2024 - 29 S 58/24

Der Fall:

Durch die einfachverglasten Fenster seines Sondereigentums drang Regen in die Wohnung des Klägers ein. Er verlangte daher die Zustimmung der GdWE zur Erneuerung der Fenster auf Gemeinschaftskosten.

Die Gemeinschaft verweigerte dies mit Hinweis auf eine Regelung der Teilungserklärung, nach der der Wohnungseigentümer für Pflege, Anstrich und Erneuerung der Fensterrahmen zuständig sei – ausgenommen der Außenanstrich.

Das Problem:

Muss der Eigentümer zahlen oder ist die Gemeinschaft verantwortlich? Handelt es sich um eine klare und eindeutige Abwälzung in der Teilungserklärung?

Die Entscheidung:

Das Landgericht Köln gab dem Kläger im Ergebnis Recht.

Die Gemeinschaft müsse prüfen lassen, ob ein Austausch oder eine Reparatur notwendig sei, und anschließend über die

Maßnahmen entscheiden – auf Kosten der Gemeinschaft.

Begründung:

- Fenster und Rahmen gehören nach dem WEG zwingend zum Gemeinschaftseigentum.
- Von dieser gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung kann nur durch klare und eindeutige Vereinbarung abgewichen werden.
- Der Ausschluss des Außenanstrichs zeige, dass den Eigentümern die einheitliche Fassadenoptik besonders wichtig sei.
- Ein Fensteraustausch beeinflusst die Außenansicht mindestens genauso wie der Anstrich – daher bleibt die Gemeinschaft verantwortlich.

Dass die Teilungserklärung die Erneuerung der Rahmen dem Eigentümer zuweist, ändert daran nichts.

Praxis-Tipp:

Eigentlich hat der BGH die Rechtsfrage – wie das LG Köln – schon geklärt (BGH, IMR 2012, 292).

Die Klausel „ausgenommen der Außenanstrich“ führt regelmäßig dazu, dass die eigentlich beabsichtigte Übertragung der Zuständigkeit und Kostentragungspflicht nicht greift, sondern im Zweifel immer die GdWE zuständig ist und auch zahlen muss. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ