

Fenster

Überblick

Fenster spielen als Fassadengestaltendes Element eine große Rolle in der Verwaltungspraxis und im Wohnungseigentumsrecht. Häufiger Streitpunkt und Gegenstand des Themas "bauliche Veränderung" sind dabei optisch sichtbare Veränderungen der Fenster. Problematisch ist in diesem Zusammenhang stets auch die Montage von Außenjalousien oder Fenstergittern durch einzelne Wohnungseigentümer. Im Hinblick auf Renovierungsmaßnahmen der Fenster ist selbstverständlich auch die Frage der Kostentragungsverpflichtung von maßgeblicher Bedeutung.

1 1 Eigentumszuordnung

Bereits seit langem anerkannt und absolut herrschende Meinung ist, dass die Fensterscheiben sowie die Außenverkleidungen zwingend dem **Gemeinschaftseigentum** zuzuordnen sind. Gleiches gilt für die Rahmen der Fenster (BayObLG, Beschluss v. 29.8.1996, 2 Z BR 51/96). Des Weiteren stehen auch die Fensterscharniere zwingend im Gemeinschaftseigentum. Bei doppelverglasten Fenstern in einheitlichem Rahmen gehört auch die Verglasung zum gemeinschaftlichen Eigentum, da die Konstruktionseinheit nicht aufgespalten werden kann. Bei einer Entfernung nur der inneren oder äußeren Scheibe würde die gerade beabsichtigte Isolierwirkung stark herabgesetzt und die bestimmungsgemäße Funktion, Licht- und Witterungseinflüsse für die Gebäudeteile abzumildern, eingeschränkt (BayObLG, Beschluss v. 23.2.1995, 2 Z BR 129/94). Der Innenanstrich und die Innenbeschläge der Fenster sowie die Innendichtungen hingegen sind dem jeweiligen **Sondereigentum** zugeordnet. Soweit überhaupt noch vorhanden, sind die Innenfensterflügel von Doppel- oder Kastenfenstern ebenfalls dem Sondereigentum zugeordnet, soweit es sich um eigenständige Fensterelemente handelt.

Achtung

Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung

Häufig finden sich insbesondere in älteren Teilungserklärungen Vereinbarungen, wonach die Fenster in ihrer Gesamtheit - also auch die Fensterscheiben sowie die Fensterrahmen und Außenverkleidungen - dem Sondereigentum zugeordnet werden. Derartige Vereinbarungen sind jedoch unwirksam, da die Fensteraußenseiten samt Fensterglas als Fassadengestaltendes Element das optische Erscheinungsbild einer Wohnanlage prägen. Derartige Vereinbarungen können jedoch in eine Kostentragungs- bzw. Instandhaltungsverpflichtung umgedeutet werden (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 23.11.1998, 3 Wx 376/98 und v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97; OLG Hamm, Beschluss v. 22.8.1991, 15 W 166/91). Ohne also die Eigentumszuordnung wirksam bestimmen zu können, kann im Wege der Umdeutung dem eigentlichen Willen der Eigentümergemeinschaft entsprochen werden, nämlich die Kostenverteilung im Hinblick auf Instandsetzung oder gar Austausch der Fenster auf den jeweiligen Sondereigentümer zu verlagern.

2 Fenstersanierung und Kostenverteilung

Im Rahmen der **Kostenverteilung** bei erforderlicher Fenstersanierung sind folgende Konstellationen zu unterscheiden:

2.1 Die Fenster sind in der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet

Wie bereits erwähnt ist eine derartige Eigentumsordnung unzulässig. Durch Umdeutung kann aber eine **Kostenverteilung** auf die jeweiligen Eigentümer erfolgen. Haben die

Wohnungseigentümer in Unkenntnis dieser Umdeutungsmöglichkeit einen **Mehrheitsbeschluss** gefasst, wonach die Kosten auf die jeweiligen Wohnungseigentümer umgelegt werden, ist dieser Beschluss zwar nichtig (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99). Das aber spielt im Ergebnis keine Rolle, da sich im Wege der Auslegung der **Teilungserklärung** und der Umdeutung wiederum eine entsprechende Kostentragungspflicht der jeweiligen Wohnungseigentümer ergibt.

2.2 Die Fenster sind in der Teilungserklärung dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet

Hier erfolgt die **Kostenverteilung** nach dem in der Gemeinschaft geltenden Kostenverteilungsschlüssel. Für den Fall, dass sich in der **Teilungserklärung** nur eine besondere Kostentragungsregelung findet, bleibt es also bei der Zuständigkeit der Gemeinschaft unter Zugrundelegung einer dann von den übrigen Bestimmungen der Teilungserklärung oder der gesetzlichen Regelung in **§ 16 Abs. 2 WEG** abweichenden Kostenverteilung.

2.3 Eine Eigentumszuordnung wurde in der Teilungserklärung nicht vorgenommen

Grundsätzlich erfolgt hier die **Kostenverteilung** nach dem gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel. Sollte die Eigentümergemeinschaft jedoch in der Vergangenheit davon ausgegangen sein, bei den Fenstern handle es sich um **Sondereigentum**, und hatten diese daher die Kosten für die Sanierung bzw. Instandsetzung der Fenster auf eigene Kosten übernommen, so besteht gegenüber der Gemeinschaft ein entsprechender Kostenerstattungsanspruch aus dem Rechtsinstitut der so genannten unberechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag (HansOLG, Beschluss v. 21.3.2002, 2 Wx 103/99).

Möglich ist auch, dass die Eigentümergemeinschaft in Kenntnis der Zugehörigkeit der Fenster zum gemeinschaftlichen Eigentum einen **Mehrheitsbeschluss** gefasst hat, wonach der Austausch oder die Sanierung der Fenster den jeweiligen Sondereigentümern obliegt und diese auch die entsprechenden Kosten zu tragen haben. Ein derartiger Beschluss ist nichtig mit der Folge, dass Wohnungseigentümer, die aufgrund der Beschlussfassung Fenster auf eigene Kosten instand gesetzt oder ausgetauscht haben, einen entsprechenden anteilmäßigen Kostenerstattungsanspruch gegen die Eigentümergemeinschaft haben, soweit die Instandsetzung oder der Austausch **ordnungsmäßiger Verwaltung** entsprachen (HansOLG, a. a. O.; LG Düsseldorf, Beschluss v. 4.4.2002, 19 T 461/01). Andererseits haben diejenigen Eigentümer, die trotz der Beschlussfassung ihre Fenster nicht instand gesetzt haben, nunmehr einen Anspruch gegen die Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf die Instandsetzung bzw. den Austausch der Fenster.

Achtung

Aufgepasst bei Fensterlaibungen

Selbst wenn die Teilungserklärung die Bestimmung enthält, jeder Wohnungseigentümer habe die in seinem Sondereigentum gelegenen Bereiche auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen, und gleichzeitig die Fenster seinem Sondereigentum zugeordnet sind, bezieht sich eine entsprechende Kostentragungspflicht nicht auf Bereiche, die zwar mit den Fenstern verbunden sind, aber Teile anderer konstruktiver und somit zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugeordneter Gebäudebereiche sind. Sind beispielsweise die Fensterlaibungen schadhaft oder verfault, sind die Kosten jedenfalls von der Gemeinschaft insgesamt zu tragen, denn die Laibungen stehen als Teil der Dachkonstruktion zwingend im Gemeinschaftseigentum (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.1.1998, 3 Wx 546/97).

Achtung

Energieeinsparverordnung beachten!

Seit dem 1.2.2002 ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden - "Energieeinsparverordnung" - in Kraft. Diese Verordnung verschärft die bisher in der Wärmeschutzverordnung festgelegten Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäudeteilen, also insbesondere auch der Fenster. Werden jedenfalls mehr als 20 % der Fensterflächen erneuert, müssen die erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung gemäß § 8 Abs. 1 EnEV beachtet werden. Eine Missachtung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

3 Problem: Bauliche Veränderung

Als äußeres gestaltendes Element der Wohnungseigentumsanlage sind Fenster ein häufiges Streitthema in den Eigentümergemeinschaften. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die Gestaltung der Fenster an sich, sondern insbesondere auch in Beziehung auf Fensterverkleidungen wie Jalousien, Fenstergitter oder Fliegengitter.

3.1 Fenster

Die Kasuistik zum Thema **bauliche Veränderung** im Zusammenhang mit Fenstern ist sehr vielfältig. Da Fenster stets von außen sichtbar sind, bezieht sich die Prüfung der Gerichte, ob Änderungen in der Fenstergestaltung einen wesentlichen und relevanten Nachteil im Sinne des **§ 14 Nr. 1 WEG** darstellen, überwiegend darauf, ob das optische Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage (negativ) verändert wird. So handelt es sich ganz unbestritten beim Einbau oder beim Zumauern eines Fenster um eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung. Gleiches gilt bei einer Vergrößerung oder Verkleinerung der Fenster. Zustimmungspflichtig ist in aller Regel auch der Austausch eines Fensters durch eine Terrassen-/Balkontür, wenn es hierdurch zu einer merklichen Veränderung des optischen Gesamterscheinungsbilds der Anlage kommt. Der bloße Ersatz von Fensterscheiben stellt zwar noch keine bauliche Veränderung dar. Werden aber klare Fensterscheiben durch getönte Fensterscheiben ersetzt, so ist wieder von einer zustimmungspflichtigen baulichen Veränderung auszugehen. Werden einfach verglaste Außenfenster durch solche mit Thermopaneverglasung ersetzt, die in Gestaltung von Rahmen, Material und Farbgebung von der bisherigen Gestaltung sichtbar abweichen, so liegt ebenfalls eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung vor (BayObLG, Beschluss v. 24.3.1994, 2Z BR 12/94).

3.2 Beispiele aus der Rechtsprechung

Fall-Beispiel

Verschieben des Mittelholms

Wird der Mittelholm eines zweiflügeligen Fensters verschoben (OLG Köln, Beschluss v. 17.12.2001, 16 Wx 276/01) oder aber werden Fenster unterteilt (OLG Köln, Beschluss v. 19.6.2002, 16 Wx 82/02), ist von einer zustimmungspflichtigen baulichen Veränderung auszugehen.

Fall-Beispiel

Einbau zusätzlicher "Velux"-Dachfenster

Ist einem Wohnungseigentümer per Mehrheitsbeschluss der übrigen Wohnungseigentümer der Einbau zweier zusätzlicher "Velux"-Dachflächenfenster gestattet worden, so berechtigt dieser Mehrheitsbeschluss nicht zum Einbau eines

erheblich längeren Velux-Dachflächenfensters, das sich als begehbarer Dachbalkon ausklappen lässt (LG Bremen, Beschluss v. 13.6.2000, 2 T 216/00).

Fall-Beispiel

Austausch von Holzfenstern gegen moderne Kunststofffenster

Der Austausch von Holzfenstern gegen ähnlich gestaltete moderne Kunststofffenster stellt in der Regel keine bauliche Veränderung dar, sondern eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung; jedenfalls werden nicht zustimmende Wohnungseigentümer dadurch nicht über das in **§ 14 Nr. 1 WEG** bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt (BayObLG, Beschluss v. 7.11.1990, 2 Z 118/90).

Fall-Beispiel

Vergrößerung eines Fensters

Die Vergrößerung eines Fensters, die die Einbeziehung eines bisher nur als Lager- und Personalraum genutzten Raums eines Teileigentums in den Verkaufs- und Geschäftsbereich ermöglicht, kann eine unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Wohnungseigentümer darstellen, wenn dadurch in erhöhtem Maß Geräusche und Gerüche in den bisher weitgehend abgeschirmten Garten der Wohnanlage dringen (BayObLG, Beschluss v. 8.9.2000, 2Z BR 13/00).

Fall-Beispiel

Schaufenster eines Ladengeschäfts

Wird das Schaufenster eines Ladengeschäfts von innen im Abstand von 40 cm völlig abgemauert und die bisherige Festverglasung des Schaufensters durch zwei Glasschiebetüren ersetzt, so handelt es sich dabei nicht um eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung, sofern damit keine nachteilige optische Veränderung und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bausubstanz des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind (BayObLG, Beschluss v. 30.8.1995, 2 Z BR 73/95).

Fall-Beispiel

Kreisrunde Öffnungen in Außenfensterscheibe

Das Anbringen zweier kreisrunder Öffnungen mit einem Durchmesser von jeweils 10 cm in zwei Außenfensterscheiben, um durch diese Öffnungen die Entlüftung von Büroräumen zu ermöglichen, ist kein geringfügiger Eingriff in das Gemeinschaftseigentum und bedarf daher der vorherigen Zustimmung der Wohnungseigentümer (OLG Köln, Beschluss v. 1.10.1998, 16 Wx 160/98).

Fall-Beispiel

Dreh- und Kippfenster in Giebelfront

Der Einbau von Dreh-/Kippfenstern in eine Giebelfront stellt eine die Zustimmung aller Wohnungseigentümern erfordernde bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums dar, wenn in der Giebelfront bereits Schwingflügel Fenster eingebaut sind (AG Bergisch Gladbach, Beschluss v. 8.4.1998, 35 II 47/97).

Fall-Beispiel

Einbau von Dachfenstern

Der Einbau von sieben großen und von außen deutlich sichtbaren Dachfenstern stellt immer einen so erheblichen Eingriff in die optische Gestaltung der Wohnanlage dar, dass hierzu die Zustimmung aller Sondereigentümer erforderlich ist. Auf die Frage, ob diese Fenster sich ästhetisch in die Wohnanlage einpassen und architektonisch nicht zu

beanstanden sind, kommt es nicht an, da kein Wohnungseigentümer eine deutliche Umgestaltung "seines" Hauses hinnehmen muss (OLG Köln, Beschluss v. 12.1.2000, 16 Wx 149/99).

Fall-Beispiel

Küchenfenster

Die Umwandlung eines Küchenfensters in ein Fensterschiebeelement stellt zwar eine bauliche Veränderung dar, die jedoch dann nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf, wenn das Fensterelement wegen der Balkonbrüstung optisch kaum wahrnehmbar ist (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 6.9.1989, 3 Wx 191/89).

Fall-Beispiel

Fenster durch Tür ersetzt

Wird ein Fenster durch eine Tür ersetzt und ergibt sich hieraus die erleichterte Möglichkeit, aus den Räumen einer Krankengymnastischen Praxis in den Garten der Wohnanlage zu gelangen, so stellt dies eine bauliche Veränderung dar, die die übrigen Wohnungseigentümer nicht hinnehmen müssen (BayObLG, Beschluss v. 27.11.1997, 22 BR 89/97).

Fall-Beispiel

Fenster durch Terrassentür ersetzt

Der statisch unbedenkliche und das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht nennenswert beeinflussende Umbau eines Fensters zu einer Terrassentür, die das Betreten und die Reinigung der vorgelagerten Dachfläche (Flachdach mit Kieselsteineinlage) ermöglicht, bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 2.11.1998, 3 Wx 364/98).

Fall-Beispiel

Gartenfenster durch Tür ersetzt

Die Ersetzung eines Gartenfensters durch eine Tür bedarf dann nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, wenn sie die Harmonie des Hauses nicht stört und der optische Gesamteindruck der Wohnanlage nicht negativ beeinträchtigt wird und im Übrigen als Zugang zu der davor liegenden Terrassenfläche dient, an der ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist (BayObLG, Beschluss v. 26.10.1983, 2 Z 106/82).

3.3 Jalousien

Zunächst einmal stehen Außenjalousien einer Wohnungseigentumsanlage, die in der **Teilungserklärung** nicht ausdrücklich zum Gegenstand des **Sondereigentums** erklärt worden sind, im gemeinschaftlichen Eigentum (KG Berlin, Beschluss v. 19.6.1985, 24 W 4020/84). Gleiches gilt für die Jalousienkästen und offen liegenden Führungsschienen (OLG Saarbrücken, Beschluss v. 9.3.1990, 3 W 44/98), wohingegen die Zugvorrichtungen und Gurte im Innenbereich dem Sondereigentum zugeordnet sind.

Die Anbringung oder Beseitigung von Außenjalousien eines Wohnhauses verändert die äußere Gestaltung des Gebäudes unabhängig davon, ob sie nur in geschlossenem Zustand äußerlich sichtbar sind, und stellt somit eine zustimmungspflichtige **bauliche Veränderung** dar (KG, a. a. O.; BayObLG, Beschluss v. 14.3.1991, 2 Z 168/90). Auch das Anbringen einer Außenjalousie vor dem Fenster einer im 5. Stock gelegenen Wohnung stellt eine auf Dauer angelegte Veränderung der Außenfassade des Gebäudes dar, für die in keinem Fall eine Duldungspflicht der übrigen Wohnungseigentümer nach **§ 14 Nr. 1 WEG** besteht (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 26.3.1990, 3 Wx 595/89).

Dem Zustimmungserfordernis kann auch nicht entgegengehalten werden, dass Außenjalousien im Zusammenhang mit der Wärme- und Geräuschkämmung, bei Erdgeschosswohnungen auch mit der Sicherheit gegen Einbruch, Vorteile mit sich bringen. Denn sie gehören auch nach heutigen Maßstäben nicht zum notwendigen Bestandteil einer Wohnanlage. Darüber hinaus findet eine Abwägung zwischen dem Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG und den Vorteilen, die einzelne Wohnungseigentümer durch die **bauliche Veränderung** erzielen, nach Gesetz nicht statt (BayObLG, Beschluss v. 14.11.1991, 2 Z 123/91).

Auch die Montage ca. 15 cm nach außen vorstehender Rollladenkästen an den Fenstern einer Dachgeschosswohnung zwecks Lärmschutz und verbesserter Isolierung an der zur Straße gelegenen Seite des Hauses stellt eine nicht duldungspflichtige, nachteilige bauliche Veränderung des **Gemeinschaftseigentums** dar, die wegen der ästhetischen Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 10.7.1995, NJW-RR 23/95, 1418).

3.4 Fenstergitter

Das Montieren von Fenstergittern insbesondere zur Einbruchssicherung der Erdgeschosseinheiten stellt eine zustimmungspflichtige **bauliche Veränderung** dar. Selbst bei einer generellen Einbruchgefahr besteht jedoch kein Anspruch auf Zustimmung zur Montage von Fenstergittern (KG, Beschluss v. 17.7.2000, 24 W 8114/99). Etwas anderes kann im Einzelfall gelten, wenn eine erhöhte konkrete Einbruchgefahr besteht (KG a. a. O.; KG, Beschluss v. 15.12.1993, 24 W 2014/93) oder aber nach der in der **Teilungserklärung** vereinbarten Zweckbestimmung ein Erfordernis nach spezieller Sicherung einzelner Teileigentumseinheiten besteht, so beispielsweise bei Geldinstituten (KG, Beschluss v. 22.12.1993, 24 W 914/93; KG, Beschluss v. 10.1.1994, 24 W 3851/93). Auch dann, wenn in anderen Bereichen der Wohnanlage bereits Fenstergitter montiert sind, kann ein Anspruch auf Montage bestehen, wobei aber stets zu beachten ist, dass es keine Gleichheit im Unrecht gibt.