



Pressemitteilung vom 24.06.2016

Aus alt mach nicht neu...

Der Austausch von Fenstern ist, sofern die Eigentümergeinschaft für den Außenanstrich zuständig ist, in der Regel Sache der Eigentümergeinschaft.

Der Beklage ist Inhaber von zwei Eigentumswohnungen im neunten und zwölften Stockwerk eines Mehrfamilienhauses in der Titurelstraße in München. Ohne Beschluss der Eigentümergeinschaft baute er im Jahr 2012 in der Wohnung im zwölften Stock die alten Holz-Alu-Fenster aus. Diese hatten keinen Mittelsteg, waren flächenbündig und alufarben. Er ließ weiße Kunststofffenster mit Mittelsteg und ohne rahmen- und flächenbündige Ausführung einbauen. In Ziffer 2b der Gemeinschaftsordnung werden die Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung auch der Außenfenster verpflichtet, jedoch mit Ausnahme des Außenanstrichs, der Sache der Eigentümergeinschaft sei. In V.5. der Gemeinschaftsordnung für das Gebäude steht: „Sofern in dieser Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, darf der Wohnungseigentümer die äußere Gestalt des Bauwerks oder seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bestandteile - insbesondere die Farbe der außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstriche - nicht ändern.“

Die Eigentümergeinschaft verlangte von dem beklagten Eigentümer der Wohnung mit Schreiben vom 13.12.2013, dass er die neuen Fenster beseitigt und den alten Zustand wiederherstellt. Der Eigentümer widersetzte sich diesem Verlangen und kündigte an, auch in seiner zweiten Wohnung im neunten Stockwerk die Fenster auszutauschen. Kurz darauf baute er auch in der zweiten Wohnung die gleichen Fenster wie in der Wohnung im zwölften Stock ein. Er ist der Meinung, dass der Austausch der Fenster nicht zu einer optischen Störung geführt hat. In der Wohnanlage sei keine einheitliche Fassadengestaltung vorhanden. Im Übrigen wäre der Rückbau der Fenster aufgrund der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen mit einem immensen technischen Aufwand verbunden, deswegen unverhältnismäßig und verstoße gegen Treu und Glauben.

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

Die Eigentümergeinschaft erhob Klage gegen den Miteigentümer auf Beseitigung der neuen Fenster und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf eigene Kosten.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab der Eigentümergeinschaft Recht.

Die Fenster nebst Rahmen stünden zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies habe zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig sei. Ein Beschluss der Eigentümergeinschaft, der die baulichen Veränderungen genehmigt, läge nicht vor und sei auch nicht entbehrlich. Ein Beschluss wäre nur dann nicht notwendig gewesen, „wenn die Vorbefassung der Eigentümerversammlung dem Eigentümer ausnahmsweise unzumutbar ist, weil etwa im Einzelfall eindeutig und ohne weitere Prüfung feststeht, dass keinerlei Nachteile im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG ausgelöst werden, wie dies zum Beispiel bei einem Nagel oder Dübel in der Außenmauer des Hauses der Fall sein kann“ so das Gericht.

„Weist die Gemeinschaftsordnung - wie vorliegend in Ziffer V. 2 b) - die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster nebst Rahmen in dem räumlichen Bereich des Sondereigentums den einzelnen Wohnungseigentümern zu und nimmt dabei den Außenanstrich aus, ist die vollständige Erneuerung der Fenster im Zweifel Sache der Gemeinschaft (...). Behält sich die Gemeinschaft schon den Außenanstrich vor, gilt dies erst recht für die vollständige Erneuerung. Mit einer solchen Regelung wollen die Wohnungseigentümer nämlich die einheitliche Außenansicht des Gebäudes sicherstellen“, so die Urteilsbegründung. Da der Eigentümer damit keinen Anspruch auf die von ihm durchgeführten Baumaßnahmen hat, sei das Beseitigungsverlangen auch nicht rechtsmissbräuchlich.

Urteil des Amtsgerichts München vom 07.11.2014

Aktenzeichen 481 C 12070/14 WEG

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß