

## **Wohnungseigentümer muss auch anfängliche Baumängel an seinen Fenstern instand setzen**

das Landgericht Koblenz hat im Juli 2014 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer auch anfängliche Baumängel beseitigen muss, wenn die Teilungserklärung vorsieht, dass die Instandhaltung und Instandsetzung von Außenfenstern in einer Eigentumswohnung vom Wohnungseigentümer auf eigene Rechnung vorzunehmen ist.

Ein Wohnungseigentümer wollte die Kosten für eine Instandsetzung der Dachfenster in seiner Eigentumswohnung von der Eigentümergemeinschaft erstattet haben. Das Dach des von einem Bauträger errichteten Wohnhauses wies erhebliche bauliche Mängel auf.

Gestützt auf ein eingeholtes Gutachten hatte der Wohnungseigentümer zunächst die Sanierung der zu seiner Wohnung gehörenden Dachfenster verlangt. Eine Beschlussfassung über die Sanierung erfolgte nicht. Er ließ die Fenster dann im Frühjahr 2011 austauschen.

Die ihm dafür in Rechnung gestellten Kosten, abzüglich der zusätzlich angebrachten Rollläden, beliefen sich auf 5.661.60 Euro. In der Eigentümerversammlung im Oktober 2011 hatte sich die Eigentümergemeinschaft geweigert den Betrag zu erstatten.

Der Wohnungseigentümer machte in seiner Klage geltend, dass die zu seiner Dachgeschosswohnung gehörenden Dachfenster bereits bei Errichtung des Wohnhauses falsch eingebaut worden seien.

Infolge eines Baumangels seien die Fenster im Laufe der Zeit durchfeuchtet und verfault; der Austausch sei daher erforderlich gewesen. Die Kosten des Fensteraustausches seien von der Gemeinschaft zu tragen.

In der Teilungserklärung war jedoch geregelt: "Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen trägt jeder Eigentümer die Kosten der Reparatur/Erneuerung von Fenstern und Türen, die zu seiner Einheit räumlich gehören (Rahmen und Glasteile) selbst."

Das Landgericht Koblenz entschied, dass die durch die Eigentümergemeinschaft mehrheitlich geäußerte Ablehnung einer ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3 und Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) entsprach. Er entsprach der Kostentragungsregelung, die in der im Grundbuch eingetragenen Gemeinschaftsordnung getroffen wurde.

Fenster nebst Rahmen stehen zwar gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies hat nach der gesetzlichen Kompetenzzuweisung zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig ist gemäß § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG bzw. § 22 WEG und die damit verbundenen Kosten zu tragen hat gemäß § 16 Abs. 2 WEG.

Durch Vereinbarung können Eigentümergemeinschaften hiervon abweichen, sofern

sie eine klare und eindeutige Regelung treffen. Eine solche abweichende Regelung der Instandhaltung und Instandsetzung der Fenster und der damit verbundenen Kosten enthielt die verfahrensgegenständliche Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung regelte in Abweichung zu § 21 Abs. 1, 5 Nr. 2 WEG, dass die Instandhaltung und Instandsetzung namentlich der Außenfenster in einer Eigentumswohnung vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Rechnung vorzunehmen ist. Eine derartige Modifizierung der § 21 Abs. 1, 5 Nr. 2 WEG durch Vereinbarung ist gemäß § 10 Abs. 2, 2 WEG zulässig.

Diese Regelung war auch so auszulegen, dass davon auch die Pflicht zur Beseitigung anfänglicher Mängel, also insoweit auch die Pflicht zur ordnungsgemäßen Erstherstellung auf einen Wohnungseigentümer verlagert wurde.

Nach einer älteren Auffassung in der Rechtsprechung soll allerdings eine solche Regelung nicht eine erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums erfassen. Das Landgericht Koblenz teilte diese Auffassung aber nicht (LG Koblenz, Beschluss v. 03.07.14, Az. 2 S 36/14 WEG).