

Wohnungseigentumsrecht

Verbandsverantwortlichkeit
infolge Nichteinhaltung von
Verkehrssicherungspflichten

Beschlussfassung in
der Eigentümerversammlung

Steuerrecht

Abgabepflicht bei Hundehaltung
durch Gebäudeeigentümer

Forum Immobilientreuhänder

Fenster – wer zahlt die Erhaltung
und den Austausch?

Fenster – wer zahlt die Erhaltung und den Austausch?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 Abs 2
Z 1 MRG;
§ 14 a Abs 2
Z 1 WGG;
§ 28 Abs 1 Z 1
und § 29 Abs 1
WEG

Erhaltungspflichten;
(Verbund-)Fenster;
Außenbaut;
allgemeiner Teil
der Liegenschaft

Verbundfenster sind als „Außenhaut“ allgemeiner Teil der Liegenschaft

Im Wohnrecht bereitet und bereitet die Abgrenzung zwischen den allgemeinen Teilen der Liegenschaft einerseits und den einzelnen (Miet-, Nutzungs- bzw WE-)Objekten andererseits (mit entsprechenden Konsequenzen für die daraus erfließenden Erhaltungspflichten) immer wieder Schwierigkeiten. In der letzten Zeit hat sich der OGH in einigen Entscheidungen um Klarstellung bemüht und sich dabei auch des mitunter strittigen Fensterthemas angenommen. Während bei zweiflügeligen Fenstern davon ausgegangen wird, dass die Außenflügel als „Außenhaut“ des Objekts zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören, die Innenflügel hingegen zum jeweiligen Miet-, Nutzungs- oder WE-Objekt, war die Abgrenzung bei einflügeligen Einfach- oder Verbundfenstern bislang nicht völlig frei von Zweifeln. Der OGH hat nun¹⁾ sachlich logisch und richtig festgestellt, dass **Verbundfenster als Gesamtheit unteilbar und daher zur Gänze als „Außenhaut“** (= allgemeiner Teil der Liegenschaft) **aufzufassen** sind, die im MRG vom Vermieter, im WGG von der Bauvereinigung und im WEG von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten sind.²⁾

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Verfahren beehrte der antragstellende WEer unter Hinweis auf den schlechten Zustand von sechs seiner Wohnung zugehörigen, ca 40 Jahre alten Verbundfenstern den Sachbeschluss, wonach die genannten Fenster von der Eigentümergemeinschaft zu erneuern seien. Der OGH erklärte zum Sachverhalt, dass nach den Feststellungen der Vorinstanzen kein Zweifel daran bestehen könne, dass die verfahrensgegenständlichen Fenster erneuerungsbedürftig seien: Die in weiten Teilen nicht mehr vorhandene Beschichtung, die teilweise Zerstörung der Holzsubstanz, die mangelnde Verschießbarkeit und die Undichtheit, die die Bildung von Kondenswasser fördere, belegten in Verbindung mit den weiteren Feststellungen zur Unwirtschaftlichkeit der Reparatur indes nicht nur die Notwendigkeit des Austauschs, sondern auch die Dringlichkeit der Erhaltungsmaßnahme (welche ein wesentliches Kriterium für die Durchsetzbarkeit einer von einem WEer nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG begehrten Erhaltungsmaßnahme sei). Allein der Umstand, dass die derzeitige Rücklage nicht ausreiche, die Reparaturkosten für die Erneuerung sämtlicher Fenster im Haus³⁾ zu finanzieren, sei nicht entscheidend, weil Mittel für die zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft erforderlichen Arbeiten auch durch Aufnahme eines Darlehens oder durch Vorschusszahlungen finanziert werden könnten. Es sei auch unerheblich, ob andere Fenster im Haus einen noch schlechteren Zustand aufwiesen als jene im WE-Objekt des ASt. Sei tatsächlich eine Vielzahl von Fenstern im Haus in einem schlechten (oder noch schlechteren) Zustand, werde es an der Gemeinschaft liegen, für die Finanzierung der des-

halb notwendig werdenden Arbeiten (Fenster-austausch) Sorge zu tragen.

Rechtlich erkannte der OGH unter Hinweis auf seine stRsp, dass zu den allgemeinen Teilen des Hauses alles gehöre, was sich außerhalb eines Mietgegenstands (bzw WE-Objekts) befindet, worunter insb Außenfenster fielen. Der Umstand, dass es sich bei den Fenstern um sogenannte Verbundfenster handle, also um Fenster, bei denen Außen- und Innenteile zu einer Einheit verbunden sind, sodass sie funktional nur in dieser Einheit geöffnet und geschlossen werden können,⁴⁾ führe zur Beurteilung, dass bei Notwendigkeit der Erneuerung der Verbundfenster insg von einer Maßnahme auszugehen sei, die einen allgemeinen Teil des Hauses betrifft. Da eine Trennung in Innen- und Außenflügel bei Verbundfenstern wegen deren Konstruktion nicht möglich sei, der äußere Teil des Außenfensters aber jedenfalls außerhalb des Mietgegenstands (bzw WE-Objekts) gelegen sei, falle das Verbundfenster⁵⁾ insg in die Erhaltungspflicht des Vermieters iSd § 3 Abs 2 Z 1 MRG (bzw der Bauvereinigung iSd § 14 a Abs 2 Z 1 WGG) bzw der Eigentümergemeinschaft iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG.

Fenstertausch durch Wohnungseigentümer

In der Praxis (man denke an thermisch energetische Sanierungen der Gebäude oder schlicht an den mitunter massiven Sanierungsbedarf der mittlerweile in die Jahre gekommenen Einfach- bzw Verbundfenster der 1950er- bis 1980er-Jahre) stellt sich häufig das Problem, dass bei einem geplanten Fenstertausch in einer WE-Anlage einige WEer, die zuvor bereits auf eigene Kosten die zu ihrem Objekt gehörigen Fenster getauscht hatten, sich nunmehr entweder nicht an den Kosten des Fenstertauschs (der übrigen Objekte bzw der allgemeinen Teile der Liegenschaft) beteiligen wollen oder aber die Refundierung der ihnen seinerzeit für den Fenstertausch erwachsenen Kosten begehren. Während eine Abweichung vom Verteilungsschlüssel für den nun beabsichtigten Fenstertausch als Verfügung der Einstimmigkeit und Schriftlichkeit bedarf (§ 32 Abs 2 WEG), **genügt** demgegenüber nach der Rsp⁶⁾ **für eine Kostenrefundierung ein Mehrheitsbeschluss nach § 29 Abs 1 WEG.**

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 5 Ob 123/10 i.

2) Gleiches gilt erst recht für sogenannte Einfachfenster.

3) Im konkreten Fall gab es darüber hinaus auch noch ein Reparaturverfordernis hinsichtlich der Heizungsanlage.

4) Vgl 5 Ob 68/87.

5) Und daher auch das Einfachfenster.

6) 5 Ob 255/03 s.