

Konstruktionseinheit Fenster ist Teil des Gebäudes

Überwiegend wird die Auffassung vertreten, daß Fenster einer Wohnungseigentumsanlage, soweit sie sich in Räumen des Sondereigentums befinden, in ihrer Gesamtheit Teile des Gebäudes sind, soweit es sich nicht nur um reine Innenfenster von Doppelfenstern mit einem selbständigen Rahmen handelt. Maßgeblich für diese Auffassung ist, daß durch die Veränderung, Beseitigung oder Einfügung dieser Fenster die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird; sie sind außerdem für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich. Deshalb sind sie dem Sondereigentum entzogen und damit gemeinschaftliches Eigentum.

Auf alle Fälle gehört bei doppelverglasten Fenstern mit einfachem Rahmen 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 Dämmwirkung stark herabgesetzt und die bestimmungsgemäße Funktion, Licht- und Witterungseinflüsse für die Gebäudeteile abzumindern, eingeschränkt.

Bei dieser Ausgangslage hat sich das Bayerische Oberste Landesgericht im Beschluß vom 23. 2. 1995 – 2 Z BR 129/94 – mit einer in einer Gemeinschaftsordnung enthaltenen Regelung befaßt, daß bei Doppelfenstern die Innenfenster Gegenstand des Sondereigentums sind. Diese Bestimmung konnte nur echte Doppelfenster, die einen eigenen Rahmen haben, und bei doppelverglasten Fenstern allenfalls die Innenseite des Rahmens betreffen.

Nach § 5 Wohnungseigentumsgesetz können die Wohnungseigentümer nur vereinbaren, daß Bestandteile des Gebäudes, die Gegenstand des Sondereigentums sein können, zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören; sie können aber nicht umgekehrt Bestandteile des Gebäudes, die zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, zum Gegenstand des Sondereigentums erklären.

Nach § 16 Wohnungseigentumsgesetz ist nun jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen. Mithin gingen die Kosten der vorgenommenen Instandsetzung der Isolierglasscheiben zu Lasten sämtlicher Wohnungseigentümer.

§ 16 Wohnungseigentumsgesetz ist allerdings abdingbar. Die Wohnungseigentümer können zwar nicht durch Mehrheitsbeschluß, wohl aber durch eine Vereinbarung nach § 10 Wohnungseigentumsgesetz eine andere Regelung treffen. Eine solche Vereinbarung lag in dem konkreten Fall vor. Nach der Gemeinschaftsordnung, die Vereinbarungscharakter hat, oblag die Behebung von Glasschäden an Fenstern im Bereich der zum Sondereigentum gehörenden Räume dem jeweiligen Wohnungseigentümer „ohne Rücksicht auf Ursache des Schadens“. So gingen die Kosten für den Ersatz blinder Isolierglasscheiben zu Lasten des jeweils betroffenen Wohnungseigentümers.

Die Gemeinschaftsordnung enthielt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume nämlich zunächst die Regelung, daß sie dem Wohnungseigentümer nur insoweit obliegen sollten, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch ihn erforderlich wurden. Zu einem Außenfenster

gehört auch die Verglasung, bei Doppelglas die Außenscheibe, so daß nach dieser Bestimmung Feuchtigkeitsschäden an Isolierglasscheiben nicht auf Kosten des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern eigentlich auf Kosten der Gemeinschaft zu beheben waren. Die Gemeinschaftsordnung sah jedoch im nächsten Satz eine Ausnahme von dieser Regelung vor. Dort war festgelegt, daß die Behebung von Glasschäden in Räumen des Sondereigentums immer dem Wohnungseigentümer obliegt, ohne Rücksicht auf die Ursache der Schäden.

Insgesamt sprach die Gemeinschaftsordnung dafür, daß in Räumen des Sondereigentums auftretende Glasschäden jeder Art der betroffene Wohnungseigentümer instandsetzen und die Kosten hierfür allein tragen mußte. Durch die getroffene Regelung sollten bei Glasscheiben Streitigkeiten über die Ursächlichkeit und die Haftung insgesamt vermieden werden.

Die Regelung in der Gemeinschaftsordnung galt auch für Schäden des Fensterglases, die durch Feuchtigkeit entstanden waren. Die Gemeinschaftsordnung ließ zwar offen, was unter Glasschäden im einzelnen zu verstehen sein sollte. Nach dem normalen Sprachgebrauch und dem Wortsinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter darstellt, ist aber auch das Blindwerden einer zuvor durchsichtigen Glasscheibe als Glasschaden zu verstehen. Wie bei einer Zerstörung, Splitterung oder starken Verkratzung verliert das Glas eine wesentliche Eigenschaft und ist zu erneuern. Aus dem Umstand, daß die Glasversicherer für blind gewordene Glasscheiben keinen Ersatz zu leisten brauchen, läßt sich nicht folgern, die Eintrübung von Glasscheiben durch Feuchtigkeit werde normalerweise nicht als Glasschaden verstanden.

Franz Otto