

Fenstertausch WEG

Ein Austausch der Fenster gehört zu den Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3MRG auf den sich der § 28 Abs. 1 WEG bezieht. Hierbei geht es um die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, zu der auch die „Außenhaut“ eines Gebäudes und somit auch die außenseitigen Fenster zählen. Daher trifft die Erhaltungspflicht prinzipiell die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer. Eine abweichende Regelung kann vereinbart werden, jedoch müssten in diesem Fall **sämtliche** Wohnungseigentümer zustimmen (**Einstimmigkeit**). Eine solche abweichende Regelung wird gelegentlich schon im Wohnungseigentumsvertrag getroffen, kann aber auch zu jedem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Bei der Frage, ob Fenster ausgetauscht oder saniert werden sollen oder nicht, handelt es sich um eine Maßnahme der sogenannten „**ordentlichen Verwaltung**“. Daher entscheidet die **einfache Mehrheit** der Wohnungseigentümer (**50% der Anteile**).

Die ordentliche Verwaltung obliegt zwar grundsätzlich der bestellten Hausverwaltung, diese hat allerdings Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind. Die Hausverwaltung ist verpflichtet die **gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer** zu wahren. Sie hat daher die Verwaltung nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit auszuüben. Eine Entscheidung über eine Fenstersanierung oder einen Fensteraustausch kann die Hausverwaltung schon aufgrund der hohen Kosten nicht eigenmächtig treffen und wird daher immer einen Beschluss der Mehrheit einholen.

Bei Beschlüssen der ordentlichen Verwaltung kann jeder Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag, verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Inhaltlich kann ein Beschluss der ordentlichen Verwaltung dagegen nicht bekämpft werden!

Davon unabhängig hat jeder Miteigentümer nach § 30 Abs. 1 Z 1 WEG die Möglichkeit, mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die Entscheidung des **Ausserstreitgerichts** darüber verlangen, dass notwendige Erhaltungsarbeiten binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. In diesem Fall entscheidet also der Richter ob ein Fenstertausch nötig ist oder nicht. Dabei hat das Gericht auch immer auf die Dringlichkeit der Erhaltungsarbeit und den damit zusammenhängenden Kostenaufwand bedacht zu nehmen.

Die Frage ist dabei auch immer, ab welchem **Zustand** ein Fenster sanierungs- bzw. erneuerungswürdig ist. Alter allein ist laut Rechtssprechung nicht ausschlaggebend. Auch nicht die Tatsache, dass ein Fenster vom energietechnischen Standpunkt aus nicht zeitgemäß ist. So hat etwa der OGH in einer Entscheidung aus dem Jahr 2001, wo von einem Wohnungseigentümer die Erneuerung von fast einem halben Jahrhundert alten Fenstern und Türen gefordert wurden, festgestellt, dass sich diese Fenster und Türen derzeit noch in einem funktionstüchtigen Zustand befinden, noch eine voraussichtliche Lebensdauer von 20 Jahren haben und daher diese Arbeiten derzeit nicht dringend anzusehend waren.

Die **Entscheidungsfindung** ob Fenster saniert bzw. erneuert werden sollen, gestaltet sich in der Praxis oft sehr **schwierig**. Oft haben einzelne Miteigentümer ihre Fenster bereits auf eigene Rechnung ausgetauscht. Daher ist eine mehrheitliche Zustimmung zu einem Fenstertausch meist unwahrscheinlich und es müssen Kompromisse gefunden werden. Möglich ist es in diesem Fall etwa, einen Kostenersatz abzüglich einer jährlichen Abschreibung von 10% für diejenigen Wohnungseigentümer anzubieten, die ihre Fenster

bereits getauscht haben. Derartige Refundierungsleistungen sind allerdings Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, für die die Einholung eines Mehrheitsbeschlusses erforderlich ist, der in der Folge von überstimmten Wohnungseigentümern gemäß § 29 WEG auch inhaltlich angefochten werden kann.