



Für die Fenster der „Außenhaut“ ist die Gemeinschaft zuständig

ILLUSTRATION: SINISA PISMESTROVIC

Heftiger Streit um den Austausch der Fenster

Wer zahlt die Reparatur oder die Erneuerung der Fenster? Jeder einzelne Eigentümer oder die Gemeinschaft? Diese Frage beschäftigt viele.

In der Eigentumswohnanlage unserer Leser hängt der Haussegen schief. „Wer kommt für die Kosten des Fenstertausches auf, wenn sich die Reparatur nicht mehr lohnt?“, fragt sich Theresia R. Bislang sei es üblich gewesen, dass jeder Eigentümer für seine Kosten selbst aufkomme, „da es ja sein Eigentum ist“. Auch mit der Hausverwaltung sei abgesprochen, dass nur die Reparaturkosten der Außenfenster übernommen werden, nicht jedoch der Ersatz durch neue.

Ein Eigentümer ist jedoch nun aus dem jahrelangen Konsens ausgeschert. Er habe von der Hausverwaltung die Kosten für den Einbau von neuen Fenstern gefordert. „Hat er überhaupt einen Anspruch darauf, da wir anderen Eigentümer ja auch selbst unsere Fenster bezahlt haben?“, fragt sich die Frau.

„Dieses Problem taucht in vielen Liegenschaften immer wieder auf“, bestätigt Sigrid Rsth von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Brisanz dieses Konflikts und umreißt kurz die Rechtslage. „Die Fenster sind Teil der Außenhaut und daher von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten. Sollte es sich um doppelte Fenster handeln, ist das Innenfenster vom Eigentümer zu erhalten, das Außenfenster ist aber Teil der Außenhaut. Die Eigentümergemeinschaft hat für die notwendige Erhaltung des Fensters aufzukommen. Das inkludiert nicht nur die Kosten der Reparatur und



Rsth: Dieser Anspruch gilt 30 Jahre lang PRIVAT

Instandhaltung, sondern auch die Kosten eines Austausches, wenn eine Reparatur nicht mehr möglich oder wirtschaftlich unsinnig ist.“ Eine davon abweichende Vereinbarung könne getroffen werden, dazu sei eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Miteigentümer notwendig.

Liege eine solche nicht vor, reiche die langjährige Übung nicht aus. „Es bleibt bei der gesetzlichen Regelung und jeder Miteigentümer kann auch gerichtlich durchsetzen, dass sämtliche Miteigentümer für die Erhaltung oder den Austausch der Fenster aufzukommen haben!“, so Rsth, die ergänzt: „Jene Eigentümer, die Fenster bereits auf eigene Kosten getauscht haben, weil das notwendig war, können Kostenersatz fordern. Da es sich um einen bereicherungsrechtlichen Anspruch handelt, kann er 30 Jahre geltend gemacht werden.“

OMBUDSMANN



PETER FILZWIESER

FÜR SIE DA

Der direkte Draht zum Ombudsmann:
Tel. (0 31 6) 875-4910
Fax: (0 31 6) 875-4904
E-Mail: ombudsmann@kleinezeitung.at
www.kleinezeitung.at/ombudsmann

SIE FRAGEN EXPERTEN ANTWORTEN

Das Grab meiner Eltern hat sich gesenkt und die Randbegrenzung wurde beschädigt, offenbar, weil im Nachbargrab jemand bestattet wurde. Wer kommt für die Reparatur auf? **Ilse K., Graz**



Gießauf: Der Nachbar haftet nicht PRIVAT

Henrik Gießauf, Rechtsanwalt:

Für das Ausheben und Verfüllen von Gräbern ist die Friedhofsverwaltung zuständig, mit der auch die Nutzungsverträge über die einzelnen Grabstätten abzuschließen sind. Sie hat darauf zu achten, dass die vorgeschriebenen Abmessungen und Abstände der Gräber zueinander eingehalten werden, aber auch, dass sorgfältig gearbeitet wird, um Schäden zu vermeiden. Allerdings ist zu beachten, dass es primär Sinn und Zweck von Friedhöfen ist, Verstorbene zu bestatten, und es in der Natur der Sache liegt, dass ausgehobenes und wieder verfülltes Erdreich dazu neigt, sich zu setzen. Unabhängig von allfälligen Klauseln im Grabnutzungsvertrag ist festzuhalten, dass im Falle sorgfältig durchgeführter Aushub- und Verfüllungsarbeiten beerdigungsbedingt auftretende Setzungen und deren Folgen für das Nachbargrab zu Lasten des geschädigten Grabnutzungsberechtigten gehen; eine Haftung des Nutzungsberechtigten der schadensursächlichen Nachbargrabstätte kommt nicht in Betracht.