

Fenstertausch im Wohnungseigentum

Factsheet zum Thema Sanierung, klimaaktiv.at/sanierungstipps

Der Tausch oder die Sanierung von alten Fenstern kann eine sehr sinnvolle Maßnahme darstellen, um den Energiebedarf fürs Heizen zu verringern und gleichzeitig den Wohnkomfort deutlich zu verbessern. Worauf müssen nun Wohnungseigentümer:innen achten, wenn sie ihre alten Fenster auf moderne energiesparende Komfortfenster tauschen wollen?

Gut zu wissen

- In einem Wohnungseigentumsgebäude sind **die Fenster allgemeine Teile des Hauses**. Das heißt, dass für die Instandhaltung der Fenster in einem WEG-Objekt grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft zuständig ist und die Kosten zu tragen hat.
- Es gibt jedoch auch Wohnungseigentumsverträge oder einstimmige schriftliche Vereinbarungen mit allen Miteigentümer:innen, in denen die Zuständigkeit für die Fenster an die Eigentümer:innen der einzelnen Nutzungsobjekten (Wohnungen, Gewerbelokale etc.) übertragen wurde.
- Sollten Wohnungseigentümer:innen unsicher sein, ob nun die Zuständigkeit für die Fenster bei der Eigentümergemeinschaft oder bei den jeweiligen Eigentümer:innen der einzelnen Nutzungseinheiten liegt, so lässt sich dies durch einen Blick in den Wohnungseigentumsvertrag oder eine Anfrage bei der Hausverwaltung klären.

Je nach rechtlicher Ausgangslage und Interessenslage in der Eigentümergemeinschaft kommen folgende drei Vorgangsweisen in Frage:

1. Instandhaltungsverpflichtung durch die Eigentümergemeinschaft als Gesamtprojekt
2. Instandhaltungsverpflichtung durch die Eigentümergemeinschaft – Fenstertausch wird nur von einzelnen Eigentümer:innen angestrebt

3. Für die Instandhaltung der Fenster sind die Eigentümer:innen der jeweiligen Wohnungen zuständig

Instandhaltungsverpflichtung durch die Eigentümergemeinschaft – Gesamtprojekt

In diesem Fall können änderungswillige Eigentümer:innen versuchen, einen Beschluss herbeizuführen, dass **alle Fenster im Haus in einem Zug getauscht** werden. In diesem Zusammenhang sollte jedenfalls geprüft werden, ob eine thermische Sanierung der Fassade ohnehin sinnvoll wäre und damit **Fenstertausch und Fassadensanierung in einem Projekt** umgesetzt werden. Dies ist sowohl bautechnisch als auch kostenmäßig günstiger als ein Fenstertausch und Fassadensanierung zu unterschiedlichen Zeitpunkten.

Um eine entsprechende Beschlussfassung herbeizuführen, sollte jedenfalls die **Hausverwaltung** eingebunden werden. Empfehlenswert ist es auch, für die angedachten Maßnahmen ein **umfassendes Sanierungskonzept** einzuholen, sodass – auch wenn die Maßnahmen schrittweise über mehrere Jahre umgesetzt werden sollten – diese bestmöglich aufeinander abgestimmt sind.

Sollte ein entsprechender Mehrheitsbeschluss durch die Eigentümergemeinschaft gefasst werden, dann werden auch die **Kosten von der Eigentümergemeinschaft getragen**, und in der Regel aus der Rücklage ggfs. in Kombination mit Förderungen und/oder Bankdarlehen finanziert.

Instandhaltungsverpflichtung durch die Eigentümergemeinschaft – Fenstertausch wird nur von einzelnen Eigentümer:innen angestrebt

Sollte der Tausch nur von einzelnen Eigentümer:innen angestrebt werden, z.B. weil die Interessenslage in der Eigentümergemeinschaft keinen Mehrheitsbeschluss erwarten lässt, dann stellt dieser Fenstertausch eine Änderung an den allgemeinen Teilen des Hauses dar und dazu ist von den änderungswilligen Eigentümer:innen die **schriftliche Zustimmung von ALLEN Miteigentümer:innen** einzuholen (jedenfalls, wenn mit dem Tausch eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses verbunden ist, z.B. durch andere Teilung der Fenster, andere Rahmenbreiten, Materialien und/oder durch die Nachrüstung einer außenliegenden Verschattung).

Die anderen Eigentümer:innen sind von der geplanten Maßnahme **schriftlich zu informieren**, wobei Zustimmungen der anderen Eigentümer:innen oft davon abhängig gemacht werden, dass das **äußere Erscheinungsbild** des Gebäudes nicht verändert wird.

Hinsichtlich der **Kostentragung** kann es davon abhängen, ob die Fenster zum Zeitpunkt des Tausches schadhaft waren, dann könnte ein Anspruch auf Ersatz der Kosten durch die Eigentümergemeinschaft gegeben sein, ansonsten sind die Kosten von den Eigentümer:innen der jeweiligen Nutzungsobjekte zu tragen.

Wenn Fenster schadhaft sind, dann hat der:die einzelne Wohnungseigentümer:in Anspruch auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, damit die Fenster repariert oder erforderlichenfalls getauscht werden.

Sollte mit dem Fenstertausch die **Nachrüstung eines außenliegenden Sonnenschutzes** verbunden sein, so stellt dies in der Regel eine Änderung des äußeren Erscheinungsbildes dar und bedarf jedenfalls einer Zustimmung der anderen Eigentümer:innen.

Eine kleine aber nicht unwichtige Änderung hat in diesem Zusammenhang die **WEG-Novelle 2022** gebracht, indem „für die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts“ eine sogenannte Zustimmungsfiktion normiert wurde. Demnach müssten andere Wohnungseigentümer:innen, die schriftlich von dem Änderungsvorhaben informiert werden, innerhalb von zwei Monaten aktiv widersprechen, ansonsten gilt deren Zustimmung als erteilt.

Für die Instandhaltung der Fenster sind die Eigentümer:innen der jeweiligen Wohnungen zuständig

Im Wohnungseigentumsvertrag oder durch schriftliche Vereinbarung kann festgelegt werden, dass für die Instandhaltung (Reparatur bzw. Tausch) der Fenster die Eigentümer:innen der jeweiligen Nutzungsobjekte zuständig sind. Damit haben diese auch die Kosten für die Instandhaltung zu tragen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auch in diesem Fall die Reparatur oder der Austausch der Fenster nicht in beliebiger Form erfolgen darf, sodass es zu keiner Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses kommt.

Bei historischen Gebäuden bzw. **Gebäuden in Schutzzonen** kann darüber hinaus für den Tausch der Fenster eine Bewilligung erforderlich sein. So sind z.B. nach der Wiener Bauordnung Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen, **bewilligungspflichtig**.

Im ersten Schritt ist es sinnvoll, zur Frage Fenstertausch, Gebäudesanierung, Heizungstausch die vielfältigen **Beratungsangebote vor Ort** in Anspruch zu nehmen, wie z.B. die HAUSKUNFT in Wien, die kompetente Beratung vor Ort und gegebenenfalls auch die kostenlose Teilnahme an einer Eigentümer:innenversammlung anbietet.

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Erstellt im Rahmen der Klimaschutzinitiative klimaaktiv von der ÖGUT GmbH – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik, Hollandstraße 10/46, 1020 Wien; Gesamtumsetzung: Gerhard Moritz (Büro für Effizienz.).

Bei Fragen kontaktieren Sie die Energieberatungsstelle Ihres Bundeslandes

Erstellt am: 31. Mai 2023