

Lfd.-Nr. WEG 1/07./2010

Beschlussfassung über größere Instandsetzungsmaßnahme

LG Köln, Beschl. v. 10.6.2010 – 29 S 14/10
AG Köln, Urt. v. 17.12.2009 – 2020 C 141/09

Leitsatz:

Bevor die Wohnungseigentümer über die Frage, ob eine größere Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, beschließen, ist eine Kostenschätzung zu veranlassen.

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer diskutierten über die Frage, ob die Fassade des Gebäudes saniert werden soll. Da keine annähernden Vorstellungen über die voraussichtlichen Kosten vorlagen, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, zunächst einen Architekten zu beauftragen, die Maßnahmen zu planen, auszuschreiben und auszuwerten. Dieser Beschluss wurde mit dem Argument angefochten, bevor nicht feststünde, ob überhaupt saniert werden solle, könnte auch kein Beschluss gefasst werden, der schon Kosten für eine Teilaufgabe auslöst.

Lösung des Gerichts:

Das Amtsgericht schloss sich dieser Argumentation an und hob den Beschluss mit dem Argument auf, es hätte zunächst über die grundsätzliche Frage entschieden werden müssen, ob überhaupt saniert werden soll. Die hiergegen gerichtete Berufung war erfolgreich. Das Landgericht schloss sich der Meinung der übrigen Wohnungseigentümer an, wonach ohne Kostenschätzung nicht über die Sanierung einer Fassade grundsätzlich beschlossen werden könnte. Die Wohnungseigentümer könnten nur dann die Frage beantworten, ob sie überhaupt sanieren wollen, wenn sie die Größenordnung dieser Maßnahme kennen. Da diese unbekannt war, wäre die gewählte Vorgehensweise ordnungsgemäß gewesen.

Hinweise:

Es stellt immer wieder ein praktisches Problem dar, die Beschlüsse für größere Instandsetzungsmaßnahmen ordnungsgemäß vorzubereiten. Die zweistufige Vorgehensweise, zunächst über das Ob und dann über das Wie der Maßnahme zu entscheiden, entspricht durchaus ordnungsmäßiger Verwaltung und stellt eine praktikable Vorgehensweise dar. Wesentlich ist aber stets die Bestimmtheit des Beschlusses. Bevor die Wohnungseigentümer überhaupt darüber beschließen können, ob die Maßnahme durchgeführt werden soll, müssen sie eine Größenordnung kennen. Erst wenn diese feststeht, kann die Durchführung selbst beschlossen werden. Wenn die Kostengröße feststeht, können die Wohnungseigentümer darüber entscheiden, was im Einzelnen ausgeführt werden soll, was es kosten darf und wer den Zuschlag erhält. Diese Beschlüsse sollten möglichst konkret abgefasst werden. Desto größer der Kostenrahmen ist, desto genauer muss die Maßnahme bezeichnet und im Beschluss angegeben werden. Hierzu kann im Protokoll auf Angebote und Planungen des Architekten verwiesen werden. Auch ist es wesentlich, die Angebote möglichst schon mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zu versenden, damit jeder Wohnungseigentümer diese prüfen kann. Schließlich ist über die Finanzierung der Maßnahme zu beschließen. Sollte ein Teil des Betrages per Sonderumlage erhoben werden, muss vor dem Beschluss jedem Wohnungseigentümer durch eine entsprechende Liste deutlich gemacht werden, wie hoch der auf ihn entfallende Betrag ist. Jeder Wohnungseigentümer muss erkennen können, welche wirtschaftliche Belastung durch diese Maßnahme auf ihn zukommt. All dies verdeutlicht, dass an die Beschlussfassung über größere Instandsetzungsmaßnahmen hohe Anforderungen zu stellen sind.

RA Dr. Georg Jennißen, JH, Köln