

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0158]

Bestimmtheit von Beschlüssen - hier: Instandsetzungsmaßnahmen

Beschlüsse über Instandsetzungsmaßnahmen müssen grundsätzlich hinreichend bestimmt sein.

Es muss erkennbar sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Dabei müssen in der Regel die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung, also Umfang, Finanzierung, Ablauf und Kostenanschläge geregelt werden.

AG Mettmann, Urteil v. 31.03.2017 - 26 C 23/16

Der Fall:

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

„TOP 5: Die Eigentümergemeinschaft beschließt für die Behebung der Putzschäden ein Budget in Höhe von 40.000,00 EUR inklusive Mehrwertsteuer festzulegen und die Arbeiten an die Firma L in Auftrag zu geben. Die Kosten sind aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.

„TOP 16: Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die Anstricharbeiten an sämtlichen Holzwerken (Fenster und Haustüren) auf Basis der ersten Kostenschätzung der Firma L mit einem Gesamtbudget in Höhe von 35.000,00 EUR inklusive Mehrwertsteuer in Auftrag zu geben. Für die Überarbeitung der Fensterdichtungen wird ein Budget in Höhe von 7.000,00 EUR inklusive Mehrwertsteuer festgelegt. Wobei diese Arbeiten nach den Anstricharbeiten zu erfolgen sind. Die Kosten sind aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.“

Ein Miteigentümer hat die Beschlüsse angefochten, denn es sei nicht ersichtlich, welche konkreten Maßnahmen an welchen Stellen durchgeführt werden sollen.

Zudem wurde bei TOP 16 das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht beachtet, da lediglich auf Basis einer ersten Kostenschätzung beauftragt wurde. Neben dem Angebot der Firma L lag noch ein preiswerteres Angebot für bestimmte Teilbereiche der beschlossenen Maßnahme vor.

Das Problem:

Die Bestimmtheit von Beschlüssen spielt in der Praxis eine sehr wichtige Rolle. Insbesondere, weil ein Beschluss auch für neue Wohnungseigentümer bestimmt und klar sein muss.

Soweit keine durchführbare Regelung für jedermann erkennbar ist, werden derartige Beschlüsse von den Gerichten aufgehoben. Beratungen oder Begleitumstände außerhalb des eigentlichen Beschlusses können nur berücksichtigt werden, wenn sich dies aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergibt.

Die Entscheidung des AG Mettmann:

Das Amtsgericht gab dem klagenden Wohnungseigentümer recht.

Zum einen wies das Gericht darauf hin, dass aus den Beschlüssen erkennbar sein muss, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen.

So enthalte der Beschluss zu den Putzschäden keine Hinweise darauf, wo sich die zu beseitigenden Putzschäden befinden, noch welches Ausmaß diese haben.

Grundsätzlich müssen Grundfragen der Art und Weise der Durchführung, also Umfang, Finanzierung, Ablauf und Angebote geregelt werden.

Hinsichtlich des TOP 16 stellte das Gericht klar: Dass das Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft „alles aus einer

Hand“ und zu einem „Festpreis“ durch die Firma L. bearbeiten zu lassen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen kann, wenn für Teilbereiche günstigere Angebote vorlagen. Der Beschluss unter TOP 16 verstößt somit gegen ordnungsgemäße Verwaltung.

Praxis-Tipp:

Beschlüsse müssen sorgfältig vorbereitet, erörtert, beschlossen und verkündet werden. Jedem Beteiligten muss klar sein, was konkret beschlossen und umgesetzt werden soll. Entsprechende Formulierungen sind in der Praxis oft nicht einfach.

Der BGH (Urteil vom 8.4.2016 – V ZR 104/15) hat den Wohnungseigentümergemeinschaften eine Hilfestellung gegeben, wonach in einem Beschluss zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden kann, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ