

## Wohnungseigentumsrecht

---

**Lfd.-Nr. WEG 01/12/2012**

### **Anforderungen an eine ordnungsgemäße Beschlussfassung über größere Instandsetzungsmaßnahmen**

*LG Köln, Urt. v. 24.11.2001 – 29 S 111/11*

#### Leitsatz:

**Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss nur den wesentlichen Inhalt der beabsichtigten Beschlussfassung erkennen lassen.**

#### Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beschlossen eine größere Instandsetzungsmaßnahme. Dieser Beschluss wurde mit den Argumenten angefochten, die konkrete Beschlussfassung sei mit der Ankündigung im Einladungsschreiben nicht identisch. Die Wohnungseigentümer seien über die zu beschließende Maßnahme nicht im Detail durch die Einladung informiert worden. Insbesondere seien die Angebote, die zur Auswahl standen, nicht mit der Einladung zur Kenntnis gegeben worden.

#### Die Lösung:

Das Landgericht stellt nochmals einige interessante Grundsätze auf. Mit der Einladung zu einer Eigentümerversammlung müsse nicht der genaue Inhalt eines beabsichtigten Beschlusses und erst recht nicht der konkrete Beschlussantrag mitgeteilt werden. Eine Vorformulierung des geplanten Beschlusses sei zwar sinnvoll; aber es bestünde von Gesetzes wegen hierzu keine Verpflichtung. Die mitzuteilenden Informationen würden sich auch dann reduzieren, wenn über die Thematik schon in früheren Eigentümerversammlungen wiederholt gesprochen worden wäre. Auch genüge es, wenn die der Entscheidung zugrunde zu legenden Angebote in der Eigentümerversammlung vorlägen. Allerdings müsse der dann gefasste Beschluss die konkreten Maßnahmen und die Höhe des Betrages nebst seiner Finanzierungsform (Wirtschaftsplan, Sonderumlage oder Rücklage) enthalten. All diese Voraussetzungen seien vorliegend gegeben gewesen.

#### Hinweise:

Bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen ist die Einholung mehrerer Vergleichsangebote unumgänglich. Diese sollten spätestens in der Eigentümerversammlung vorliegen. Sodann ist ein Beschluss über die Instandsetzungsmaßnahme zu fassen, der die genaue Maßnahme beschreibt, klärt, welches Unternehmen den Auftrag erhalten soll, welche Kosten hiermit verbunden sind und wie die Wohnungseigentümer diesen Betrag aufzubringen gedenken. Nicht zu empfehlen ist die gebräuchliche Formulierung, dass die Wohnungseigentümer nur über das Ob der Maßnahme beschließen und alles Weitere in das Ermessen des Beirats stellen. Dann würde dem Beirat eine Entscheidungskompetenz übertragen, die ihm von Gesetzes wegen nicht zusteht. Gerade bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen entspricht es der Kernkompetenz der Wohnungseigentümer, die notwendigen Entscheidungen selbst treffen zu können und zu müssen.

*RA Dr. Georg Jennißen, W-I-R Jennißen Harren, Köln*

---