

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [541]

Sanierungsmaßnahmen: Großer Spielraum für die GdWE

Für die Wirksamkeit eines Beschlusses genügt bereits eine schlagwortartige Beschreibung des Beschlussgegenstands.

Wohnungseigentümer haben bei Sanierungsmaßnahmen einen weiten Ermessensspielraum – sowohl beim „Ob“, „Wann“ als auch beim „Wie“ der Maßnahme.

LG München I, Beschluss vom 10.04.2025, Az. 36 S 15962/22

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer entfernte in seiner Dachgeschosswohnung mehrere Innenwände. Dadurch wurde die Statik des Gebäudes erheblich beeinträchtigt.

Die Eigentümergemeinschaft reagierte und ließ verschiedene Gutachten zur Stabilität erstellen.

Anschließend beschloss sie, einen Statiker mit der Prüfung einer möglichen Sanierungsvariante zu beauftragen. Der betroffene Eigentümer hielt diesen Beschluss für rechtswidrig und erhob Anfechtungsklage.

Das Problem:

Zentral war die Frage, ob der Beschluss der Eigentümergemeinschaft formell und inhaltlich wirksam war:

- Reicht eine knappe („schlagwortartige“) Beschreibung des Beschlussgegenstands aus?
- Durften die Eigentümer bereits im Vorfeld einer Sanierung Maßnahmen beschließen?
- Wie weit reicht der Entscheidungsspielraum der Gemeinschaft bei Sanierungsfragen?

Zudem ging es darum, ob solche vorbereitenden Beschlüsse bereits zu früh erfolgen oder den Eigentümer benachteiligen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage blieb ohne Erfolg.

Das Landgericht München I bestätigte die Wirksamkeit des Beschlusses und stellte klar:

- **Formelle Anforderungen:** Eine knappe Bezeichnung des Beschlussgegenstands genügt. Eigentümer müssen auch mit naheliegenden Beschlüssen rechnen.
- **Flexibilität:** Die Eigentümer dürfen im Rahmen der Versammlung von angekündigten Beschlussvorschlägen abweichen, solange kein völlig anderer Gegenstand beschlossen wird.
- **Weiter Ermessensspielraum:** Die Eigentümergemeinschaft darf frei entscheiden, ob, wann und wie eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird.
- **Vorbereitende Maßnahmen zulässig:** Die Beauftragung eines Statikers zur Prüfung verschiedener Sanierungsoptionen ist ein zulässiger erster Schritt. Sie dient der Informationsbeschaffung und stellt noch keine endgültige Entscheidung dar.

Praxis-Tipp:

Die Verwaltung ist nicht verpflichtet, neben der Bezeichnung der Beschlussgegenstände auch Beschlussvorschläge mitzuschicken. Das Informationsbedürfnis interessierter Wohnungseigentümer kann durch Nachfrage oder Online-Portale befriedigt werden.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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