›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [497]

Das Wort „sanieren“ gibt es im WEG nicht!

Ein Beschluss, wonach Eigentümer ihre Balkone „sanieren“ sollen, ist mangels inhaltlicher Konkretisierung unbestimmt und daher unwirksam.

Eine Maßnahme, die ausschließlich das Sondereigentum betrifft, unterliegt zudem nicht der Beschlusskompetenz der GdWE.

AG Friedberg, Urteil vom 10.01.2025, Az. 2 C 580/24

Der Fall:
In einer kleinen WEG mit drei Einheiten beschlossen die Eigentümer mehrheitlich, dass die Eheleute X in Eigenleistung vier Balkone und eine Garagen-Terrasse „sanieren“ sollten.

Die Balkone und Terrasse wiesen sowohl gemeinschafts- als auch sondereigentumsbezogene Bestandteile auf.

Die Maßnahme war weder technisch konkretisiert noch wurde die Kostenverteilung klar geregelt.

Der Beschluss wurde angefochten.

Das Problem:
Wann ist ein Beschluss über bauliche Maßnahmen hinreichend bestimmt? Und: Darf die GdWE Maßnahmen beschließen, die ausschließlich das Sondereigentum betreffen?

Die Entscheidung des Gerichts:
Das Amtsgericht erklärt beide Beschlüsse für unwirksam:

- Der Beschluss zur Balkonsanierung ist unbestimmt, da er nicht klar zwischen Arbeiten am Sondereigentum (z. B. Belag) und am Gemeinschaftseigentum (Tragkonstruktion) differenziert. Es bleibt unklar, welche Maßnahmen konkret umfasst sind.

- Der Beschluss zur Terrassensanierung betrifft ausschließlich das Sondereigentum (nämlich den Oberbelag) und ist daher mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Praxis-Tipp:
Beschlüsse über bauliche Maßnahmen müssen klar und verständlich formuliert sein – insbesondere wenn Gemeinschafts- und Sondereigentum betroffen sind.

Begriffe wie „Sanierung“ reichen nicht aus. Es sollte stets darauf geachtet werden, dass Begriffe wie „Erhaltung“ oder „bauliche Veränderung“ verwendet werden.

Zudem dürfen Beschlüsse nicht in das Sondereigentum eingreifen, auch nicht bei Zustimmung aller Beteiligten, sofern keine ordnungsgemäße Beschlusskompetenz vorliegt. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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