

# Die Beschlussfassung der WEG über Instandsetzungsmaßnahmen

Von Rechtsanwalt *Lukas Wenderoth*, Berlin

Der bei vielen WEG-Verwaltungen übliche Instandsetzungsbeschluss „Die WEG beschließt die Instandsetzung des Bauteils A; der Verwalter soll Angebote einholen und dann das kostengünstigste beauftragen“ hält im Allgemeinen keiner Anfechtung stand und kann bereits die Schwelle der Nichtigkeit überschreiten. Insbesondere die Rechtsprechung der letzten zehn Jahre hat die Anforderungen, die an Instandsetzungsbeschlüsse der WEG zu stellen sind, erheblich erhöht; im Focus stehen dabei die Bestimmtheit des Beschlusses in sachlicher und finanzieller Hinsicht, die Delegation von Entscheidungskompetenzen und die Formalien der Einladung zur Eigentümerversammlung. Die inhaltliche Unbestimmtheit eines Instandsetzungsbeschlusses kann bereits dessen Nichtigkeit begründen. Da der Beschluss auch einen eventuellen Rechtsnachfolger bindet, ist es erforderlich, dass sich sein Regelungsinhalt unmittelbar aus seinem Wortlaut ergibt.<sup>1)</sup> Ist dem Beschluss nicht einmal durch Auslegung zu entnehmen, welche bauliche Maßnahme beschlossen wurde, ist der Beschluss nichtig.<sup>2)</sup> Nicht hinreichend bestimmt ist ein Beschluss, aus dem sich nicht entnehmen lässt, welcher Bauteil instandgesetzt werden soll.<sup>3)</sup>

## Die Vorbereitung der Beschlussfassung

Regelmäßig stellt sich das Problem der mangelnden Bestimmtheit, wenn noch nicht feststeht, ob, was und wie saniert werden soll. Es widerspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn vor der eigentlichen Beschlussfassung über größere Sanierungsmaßnahmen keine sachverständige Bestandsaufnahme durchgeführt wird, um den Umfang der Schäden sowie deren Ursache zu ergründen und sodann ein sachlich und finanziell tragbares Sanierungskonzept zu entwerfen.<sup>4)</sup> Die notwendige *sachverständige Bestandsaufnahme* ist nicht zwingend durch einen ö.b.u.v. Sachverständigen vorzunehmen; bei auf der Hand liegenden Schadensursachen und technisch einfach gelagerten Instandsetzungsvorhaben wird der Sachverstand von Handwerksunternehmen im Rahmen der Erstellung ihrer Sanierungsangebote ausreichen. Bei komplexen und/oder kostenintensiven Sanierungsvorhaben wird allein die Beauftragung eines Bauingenieurs oder Architekten einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen, wobei sogar zusätzlich die Hinzuziehung von Sonderfachleuten (z. B. Statiker) zur Ermittlung der Schadensursache geboten sein kann.<sup>5)</sup>

Ausnahmsweise, wenn die Schadensermittlung mit zerstörerischen Eingriffen in die Sachsubstanz verbunden ist,<sup>6)</sup> soll nach der Auffassung des OLG München eine vollständige Feststellung des genauen Sanierungsumfanges nicht erforderlich sein;<sup>7)</sup> in solchen Fällen sei jedoch zumindest der wahrscheinliche Sanierungsbedarf an Hand von aussagefähigen Stichproben aufzuklären. Auch die vorbereitende Untersuchung der Sanierung bedarf im Regelfall eines Beschlusses durch die Versammlung, insbesondere wenn ein externer Bauingenieur oder Architekt beauftragt werden soll. Dieser Beschluss trifft jedoch als sog. Grundla-

genbeschluss noch keine Aussagen über die Ausführung der eigentlichen Sanierung; diese wird nur vorbereitet.

Steht die Schadensursache fest, sind vom Verwalter oder dem ggf. beauftragten Ingenieurbüro grundsätzlich objektiv nachvollziehbare, die Einzelheiten der durchzuführenden Arbeiten ausweisende Sanierungsangebote von Fachunternehmen einzuholen.<sup>8)</sup> Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, sollten die Angebote die wesentlichen Kostenpositionen betragsmäßig ausweisen. Im Regelfall sollten drei Angebote eingeholt werden, um einerseits die Üblichkeit der Kosten und andererseits verschiedene wirtschaftliche Sanierungsmöglichkeiten prüfen zu können.<sup>9)</sup> Problematisch sind dabei stets Einheitspreisangebote oder Alternativpositionen, da in diesen Fällen der Angebotspreis nur vorläufig ist und die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung den Angebotspreis deutlich überschreiten können. Dies kann jedoch durch die Vereinbarung von Pauschalpreisen verhindert werden, was aber von den meisten Handwerksunternehmen abgelehnt wird, weil dadurch das Risiko von Komplikationen auf den Unternehmer verlagert wird. Ausnahmsweise kann die Einholung von Angeboten auch auf einen Zeitpunkt nach der Beschlussfassung verschoben werden, wenn das „Ob und Wie“ sowie die Kosten der Maßnahme z. B. durch das Gutachten eines Ingenieurbüros bereits feststehen.<sup>10)</sup>

## Die Einladung zur Eigentümerversammlung

Gemäß § 23 Abs. 2 WEG ist der Gegenstand der Beschlussfassung in der Einladung zur Eigentümerversammlung anzugeben. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Beschluss in der Einladung vorzuformulieren wäre; das Beschlusssthema ist mitzuteilen, um so die Eigentümer vor überraschenden Beschlüssen zu schützen.<sup>11)</sup> Zweck dieser Vorschrift ist, dass die Eigentümer entscheiden können, ob die beabsichtigten Beschlüsse für sie überhaupt von Belang sind und um sich ggf. thematisch auf die Versammlung vorbereiten zu können.<sup>12)</sup> Wenn jedoch mit der geplanten Sanierungsmaßnahme erhebliche Eingriffe in das Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum verbunden sind und/oder deutli-

1) KG, ZMR 2009, 790 [793].

2) OLG Düsseldorf, ZMR 2005, 143 [144]; *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, WEG-Kommentar, 9. Aufl., § 23 WEG Rdn. 76.

3) *Merle*, in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 11. Aufl., § 23 WEG Rdn. 51.

4) OLG Hamm, ZMR 2007, 131 [132] für zu unbestimmten Beschlussinhalt „technisch notwendig“; *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 67.

5) Im Ergebnis: OLG Hamm, ZMR 2007, 131 [132].

6) Im Regelfall bei Deckenbalkensanierungen und maroden Abdichtungen von Bädern, Balkonen etc.

7) Die Entscheidung des OLG München (ZMR 2007, 557 [559]) ist als Ausnahme zu verstehen.

8) BayObLG, ZMR 2000, 39 [41] = ZWE 2000, 37 [38].

9) *Merle*, in: Bärmann, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 28; *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 69.

10) I.G. München I, ZMR 2009, 398; bestätigt von OLG München, ZMR 2009, 630 [631] = GE 2009, 525.

11) OLG Schleswig, ZMR 2006, 803 [805] = ZWE 2007, 51 [53]; *Merle*, in: Bärmann, a. a. O., § 23 WEG Rdn. 76.

12) OLG München, ZMR 2006, 68 [71] = NZM 2005, 825 [827]; OLG Düsseldorf, ZMR 2001, 723.



che finanzielle Belastungen entstehen werden, ist umso ausführlicher die Maßnahme und ihre Finanzierung in der Einladung darzustellen.<sup>13)</sup> So empfiehlt es sich zumindest bei Sanierungsvorhaben ab ca. 5000,- € die eingeholten Vergleichsangebote, ggf. vorhandene Sachverständigengutachten, der Einladung in Kopie beizufügen und im Text der Einladung darauf zu verweisen. Bei gravierenden Einwirkungen auf das Sondereigentum einzelner Eigentümer kann es sogar notwendig werden, in der Einladung ausdrücklich darauf hinzuweisen.<sup>14)</sup>

Folge eines Ladungsmangels ist nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern nur dessen Anfechtbarkeit.<sup>15)</sup> Die gerichtliche Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses soll nur in Betracht kommen, wenn die abwesenden Eigentümer, einschließlich derer, die sich in der Versammlung vertreten ließen, zusammen die Stimmmehrheit darstellen. Nach der gesetzlichen Vermutung beruht der Beschluss auf dem Ladungsmangel;<sup>16)</sup> diese Vermutung ist jedoch ggf. widerlegbar, wenn die anwesenden Eigentümer den Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit allein hätten fassen können. Die Stimmen der vertretenen Eigentümer sind bei nicht angekündigten TOPs nicht als Ja-Stimmen zu werten, da die erteilte Vollmacht sich grundsätzlich nur auf die Abstimmung zu den in dem Einladungsschreiben vorgesehenen Tagesordnungspunkten erstreckt.<sup>17)</sup>

### Der Sanierungsbeschluss

Stehen die Art und Weise der Sanierung sowie deren Kosten fest und ist die Einladung formgerecht den Eigentümern zugegangen, kann über die Durchführung der Sanierung der eigentliche Beschluss gefasst werden. Bei der Entscheidung über die Art und Weise muss zumindest das Konzept der Instandsetzung beschlossen werden, z. B. ob das Bauteil oder die Anlage repariert,<sup>18)</sup> typgleich erneuert oder modernisierend instandgesetzt werden soll.<sup>19)</sup> Nicht notwendig ist hingegen, dass alle Einzelheiten der Sanierung bereits bei der Beschlussfassung feststehen müssen,<sup>20)</sup> z. B. welche Balken genau ersetzt werden. Gerade wenn eine vollständige Aufklärung des Schadens nicht möglich war, sollte sich die Beschlussfassung an einer sachlich umfassenden Sanierung ausrichten, schon damit die Gemeinschaft die erforderlichen Finanzen zur Verfügung hat. Hat jedoch die Gemeinschaft bereits in der Vergangenheit gleichartige Sanierungen in anderen Gebäudeteilen durchgeführt<sup>21)</sup> (Kettensanierung) oder sind die dem Beschluss zugrundeliegenden Arbeiten bereits fast fertig gestellt und für jeden Eigentümer in Augenschein zu nehmen,<sup>22)</sup> müssen bestimmte Sanierungsangebote oder Gutachten nicht zwingend Grundlage des Beschlusses sein.<sup>23)</sup>

### Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Unverzichtbar ist, dass die Gesamtkosten der Maßnahme im Beschluss fixiert sind,<sup>24)</sup> jedoch entspricht der Beschluss nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn auch die Finanzierung der beschlossenen Maßnahme gesichert ist.<sup>25)</sup> Soweit die Sanierungskosten aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden können, empfiehlt sich im Beschluss ein deklaratorischer Hinweis. Soll dagegen die Finanzierung durch eine Sonderumlage erfolgen, ist die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft, resp. der Eigentümer zu berücksichtigen. Eine

zweckdienliche Maßnahme, die die finanziellen Möglichkeiten eines Großteils der Eigentümer übersteigt, entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn keine kostengünstigeren Alternativen bestehen oder eine Verschiebung nicht möglich ist.<sup>26)</sup> Andererseits entspricht die kostengünstigste Sanierungsvariante nicht immer den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Im Gegensatz zu den Gesamtkosten der Maßnahme müssen Verteilungsschlüssel oder gar die auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Kosten nicht unbedingt im Beschluss enthalten sein. Bei einer Sonderumlage, die einen Nachtrag bzw. eine Ergänzung zu einem laufenden Wirtschaftsplan darstellt, ist es nicht erforderlich, dass die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Kostentragung ausdrücklich im Beschluss gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 WEG ausgewiesen ist, wenn der auf jeden Eigentümer entfallende Betrag durch einfache Rechenoperationen ohne Weiteres bestimmt werden kann.<sup>27)</sup> Im Allgemeinen wird auch für Sanierungen des Gemeinschaftseigentums der allgemeine Verteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG Anwendung finden, sodass dann keine weiteren Erläuterungen im Beschluss erforderlich sind. Nur wenn die Kostenverteilung auf der Grundlage eines anderen Verteilungsschlüssels durchgeführt werden soll, ist dieser im Beschluss anzugeben.

### Die Protokollierung des Sanierungsbeschlusses

Die Anforderungen an die Bestimmbarkeit des Beschlusses münden in dessen Protokollierung. Zwar ist es zulässig im Beschlusstext auf genau nach Aussteller und Datum bezeichnete Schriftstücke zu verweisen, z. B. auf Angebote, Gutachten etc.,<sup>28)</sup> jedoch ist zu beachten, dass es sich dabei rechtlich um sog. Bezugsurkunden handelt, die zumindest dem Protokoll der Versammlung beizufügen sind, da sich nur aus Beschluss und Anlage der volle Inhalt des Beschlusses ergeben muss. Ob es allerdings ausreichend ist, schlicht auf bereits durchgeführte Arbeiten Bezug zu nehmen, dürfte fraglich sein,<sup>29)</sup> insbesondere da ein späterer

13) OLG Hamm, NJW-RR 1993, 468 [469]; OLG München, NZM 2006, 934; Merle, in: Bärmann, a. a. O., § 23 Rdn. 77; *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 23 Rdn. 63.

14) OLG Hamm, DWE 1992, 35 [36]; Merle, in: Bärmann, a. a. O., § 23 WEG Rdn. 77.

15) *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 23 WEG Rdn. 65; Merle, in: Bärmann, a. a. O., § 23 Rdn. 77.

16) Vgl. *Riecke/Schmid*, § 24 WEG Rdn. 27.

17) OLG München, ZMR 2006, 68 [71] = NZM 2005, 825 [827]; OLG Hamm, NJW-RR 1993, 468.

18) Bei der Reparatur bleibt die Substanz der Anlage weitgehend erhalten.

19) OLG München, ZMR 2007, 557 [558].

20) OLG München, ZMR 2007, 557; Merle, in: Bärmann, a. a. O., § 23 WEG Rdn. 51.

21) LG München I, ZMR 2009, 398 [401].

22) OLG Düsseldorf, ZMR 2005, 143 [144].

23) LG München I, ZMR 2009, 398; bestätigt von OLG München, ZMR 2009, 630 [631] = GE 2009, 525; a. A. wohl: *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 69.

24) Vgl. LG München I, ZMR 2009, 398; bestätigt von OLG München, ZMR 2009, 630 [631] = GE 2009, 525.

25) OLG München, ZMR 2008, 233 [234]; Merle, in: Bärmann, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 89.

26) KG, WE 1989, 136 [137]; OLG Düsseldorf, ZWE 2008, 428 [431]; BayObLG, WE 1996, 476; Merle, in: Bärmann, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 28.

27) BayObLG, ZMR 2003, 365 [366] = NZM 2003, 66 [67].

28) OLG Hamburg, ZMR 2001, 725 [726]; Merle, in: Bärmann, § 23 WEG Rdn. 51.

29) So aber: OLG Düsseldorf, ZMR 2005, 143 [144].



Erwerber kaum noch nachvollziehen kann, was genau am Tage der Versammlung gerade saniert wurde. Ausdrücklich fordert das KG in seinem Beschluss vom 18.5.2009, dass ein Beschluss „aus sich heraus, objektiv und normativ auszulegen sei, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt“.<sup>30)</sup> Allenfalls können im Rahmen der Auslegung solche Umstände herangezogen werden, die im Protokoll der Eigentümerversammlung niedergelegt wurden.<sup>31)</sup> Die Anforderungen der Rechtsprechung und der Literatur an das protokollierte Beschlussergebnis ähneln zunehmend dem vollstreckbaren Inhalt eines Urteilstenors.<sup>32)</sup>

### Die Delegation von Entscheidungskompetenzen

Eine der wesentlichsten Aufgaben der Eigentümerversammlung ist die Entscheidung über Art und Umfang von Instandsetzungsmaßnahmen. Den Kernbereich dieser Entscheidungskompetenz kann die Eigentümerversammlung weder auf den Verwalter, den Beirat, Wohnungseigentümer oder gar auf sonstige Dritte durch Beschluss übertragen.<sup>33)</sup> Grundsätzlich ist die Entscheidung über das „ob und wie“ von Instandsetzungsmaßnahmen der Eigentümerversammlung vorbehalten; nur der Versammlung steht die Entscheidung zu, wie gemeinschaftliches Eigentum instandgehalten oder instandgesetzt wird.<sup>34)</sup> Der Verwalter ist nicht ermächtigt, ohne Beschluss Instandhaltungsmaßnahmen oder Ersatzbeschaffungen durchzuführen.<sup>35)</sup>

Nach Rechtsprechung und Literatur ist es daher nur in engen Grenzen zulässig, die Vergabe und die wesentliche Ausführungsart eines Sanierungsauftrages durch Mehrheitsbeschluss z. B. auf den Verwalter zu delegieren. Die Delegation von Entscheidungsbefugnissen ist allenfalls zulässig, wenn die Art und Weise seiner Durchführung, die Kosten der Arbeiten und die sich für den einzelnen Eigentümer ergebenden finanziellen Belastungen durch Beschluss festgelegt wurden.<sup>36)</sup> So wird die Eigentümerversammlung bei größeren Instandsetzungsmaßnahmen z. B. darüber zu entscheiden haben, ob wesentliche Bauteile wie Fenster oder Dacheindeckungen nur saniert, gänzlich erneuert oder gar umgestaltet werden (modernisierende Instandsetzung). Wann in diesen Kernbereich der Entscheidungskompetenz der Versammlung eingegriffen wird, kann abstrakt kaum entschieden werden. Zulässig dürfte jedoch die Delegation von Detailfragen sein. Ob die Farbauswahl von im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteilen eine solche delegationsfähige Detailfrage oder für die Gemeinschaft entscheidungserheblich ist, ist in Literatur und Rechtsprechung umstritten.<sup>37)</sup>

Es soll zulässig für die Auswahl zwischen zwei Angeboten, die grundsätzlich durch Beschluss die Zustimmung der Eigentümer fanden, den Beirat und/oder den Verwalter zu bevollmächtigen, Details der Angebote nach zu verhandeln und dann den Auftrag zu erteilen.<sup>38)</sup> Nach Jennißen<sup>39)</sup> ginge es in einem solchen Fall nur noch um das Auswahlermessen, das jedoch durch den Ermächtigungsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung insoweit eingengt sei, wobei eindeutige Kriterien für die abschließende Entscheidung definiert sein müssen. Weitergehend ist die Entscheidung des LG München I vom 10.11.2008: Danach soll es möglich sein, die Entscheidung über Sanierungsangebote gänzlich auf den Beirat zu delegieren,

selbst wenn die Angebote noch nicht vorliegen. Dies setzt allerdings voraus, dass durch detaillierte Leistungsverzeichnisse eines Ingenieurbüros und/oder gleichartige in anderen Gebäudeteilen bereits durchgeführte Instandsetzungen, der Sanierungsumfang für die Eigentümer nachvollziehbar ist, und ein fixer Kostenrahmen beschlossen wird. Das LG München I begründete seine Entscheidung mit dem Argument, dass die Versammlung über die maßgeblichen Eckpunkte der Sanierung beschlossen hat und Beirat resp. Verwalter nur noch ein sehr eingeschränkter, genau umgrenzter Handlungsspielraum verbliebe.<sup>40)</sup>

Abgesehen von der Möglichkeit durch eine Vereinbarung aller Mitglieder der Gemeinschaft Entscheidungskompetenzen zu übertragen<sup>41)</sup> und von Notmaßnahmen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG,<sup>42)</sup> bleibt im Übrigen nur noch die in § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG geregelte Ermächtigung des Verwalters, *laufende Maßnahmen ordnungsgemäßer Instandsetzung* ohne Beschluss der Eigentümerversammlung zu treffen. Problematisch ist dabei die Definition der *laufenden Instandsetzung* im Sinne des WEG. Im Wesentlichen sind darunter Maßnahmen von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung zu verstehen,<sup>43)</sup> wobei auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der konkreten Gemeinschaft abzustellen ist. In Anbetracht des heutigen Preisniveaus und zur Sicherung einer effektiven laufenden Verwaltung, sollte der Kostenrahmen im Einzelfall bei mindestens 3000,- € liegen und selbst bei großen Gemeinschaften zur Vermeidung der Aushebelung der Beschlussfassung durch die Eigentümer 8000,- € nicht überschreiten. Es empfiehlt sich, diesen Kostenrahmen konkret zu beschließen; zu meist wird der Kostenrahmen nur in den Verwalterverträgen benannt.<sup>44)</sup>

### Zusammenfassung

Die Rechtsprechung hat in den letzten zehn Jahren ihre Anforderungen an die Bestimmtheit von Beschlüssen zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums deutlich erhöht. Wesentliche Sanierungsmaßnahmen müssen durch die Verwaltung vor der Beschlussfassung akribisch geplant werden und in der Einladung zur Versammlung hinsichtlich Art, Umfang, Kosten und Folgen nachvollziehbar dargestellt werden. Soweit hier von diesem Grundsatz abwei-

30) KG, ZMR 2009, 790 [793].

31) OLG Hamburg, ZMR 2007, 210 [211].

32) Vgl. *Baumbach/Lauterbach*, Zivilprozessordnung, 66. Aufl., § 322 ZPO Rdn. 10 ff.

33) OLG Düsseldorf, OLG-Report Düsseldorf 2003, 100 = ZMR 2003, 126.

34) LG München I, ZMR 2009, 398 [401]; OLG Düsseldorf, ZMR 2007, 605 [606].

35) OLG Hamburg, ZMR 2006, 546.

36) Vgl. LG München I, ZMR 2009, 398; bestätigt von OLG München, ZMR 2009, 630 [631] = GE 2009, 525; KG, ZMR 2009, 790 [793]; OLG Hamm, ZMR 2007, 131 [132].

37) Farbauswahl für den Anstrich des Treppenhauses auf den Beirat übertragen: Dafür: KG, ZMR 2004, 622; Dagegen: *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 66.

38) *Merle/Bärmann*, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 37.

39) *Jennißen*, a. a. O., Rdn. 468.

40) LG München I, ZMR 2009, 398; bestätigt von OLG München, ZMR 2009, 630 [631] = GE 2009, 525.

41) OLG Frankfurt, OLGZ 1988, 188; LG München I, ZMR 2009, 398 [401]; *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 21 WEG Rdn. 66.

42) Dringlichkeit als Abgrenzungskriterium: BGH, NJW 1977, 44.

43) *Häublein*, ZWE 2009, 189 [193, 195]; *Niedenführ/Kümmel/Vandenbouten*, a. a. O., § 27 WEG Rdn. 21.

44) *Jennißen*, a. a. O., Rdn. 476.



chende Entscheidungen der Berufungsgerichte zitiert wurden, darf nicht vergessen werden, dass viele dieser Urteile schlicht ergebnisorientiert den zwischenzeitlich ausgeführten Instandsetzungsbeschluss nicht aufheben wollten, um neuen Streit zur Folgenbeseitigung zu vermeiden. Es ist daher davon auszugehen, dass Fälle, in denen die Bautätigkeit noch nicht begonnen hat, insbesondere in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes, die Anforderungen der Gerichte an die Bestimmtheit des Beschlusses wesentlich höher ausfallen werden.

Für die Praxis bedeutet dies, dass technisch komplexe Instandsetzungsvorhaben mindestens der Beschlussfassung von zwei Eigentümerversammlungen bedürfen, womit sich die Ausführungsdauer solcher Projekte erheblich verlängert. Zunächst wird in einem Grundlagenbeschluss der Versammlung die Beauftragung eines Sachverständigen zu

beschließen sein, der die Schadensursache ermitteln, ein Sanierungskonzept entwerfen sodann die erforderlichen Leistungen ausschreiben und Angebote einholen soll. Bei der Einholung der Angebote ist möglichst auf Pauschalpreise zu achten, da nur so der beschlossene Kostenrahmen mit einiger Sicherheit eingehalten werden kann. Unter Beifügung des Sanierungskonzepts und der Angebote ist dann eine neue Eigentümerversammlung einzuberufen, die über das „Ob und Wie“ der Maßnahme und ihre Finanzierung zu entscheiden hat. So vergehen zwischen der Entdeckung des Instandsetzungsbedarfs und der Beschlussfassung mindestens sechs Monate, bevor der Auftrag überhaupt erteilt werden darf. Stellt sich während des Bauvorhabens durch Komplikationen eine deutliche Kostensteigerung heraus, wird es notwendig sein, dass die Versammlung über das Nachtragsangebot neu beschließt, ggf. ist bis dahin die Bautätigkeit sogar zu unterbrechen.