

Musterbeschluss: Erhaltungsmaßnahme Dach

Vorlage zur eigenen Verwendung · Stand 27. August 2026 · Formulierungsvorschlag zum Selbstausfüllen. Beschlossen wird in der Eigentümerversammlung. Die eckigen Klammern werden vorher durch die eigenen Angaben ersetzt.

Beschlusstext

TOP [Nummer]: Erhaltungsmaßnahme Dach, [Objekt]

Die Eigentümerversammlung beschließt zur ordnungsmäßigen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG): Am Dach des Objekts [Objekt] wird [Umfang der Maßnahme, z. B. „die Abdichtung der gesamten Dachfläche einschließlich der Anschlüsse und Durchdringungen“] erneuert; [ausdrücklich nicht umfasste Bauteile, z. B. „die Dämmung und die Entwässerung“] sind von diesem Beschluss nicht umfasst. Grundlage ist der Objektbericht [Bezeichnung des Berichts] vom [Datum des Befunds], erstellt durch [Name des Ausführenden]; der Bericht wird als Anlage zur Niederschrift genommen. Beauftragt wird das Angebot der Firma [Firma], Angebot-Nr. [Nummer des Angebots] vom [Datum des Angebots], bis zu einer Obergrenze von [Betrag]. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag innerhalb dieser Obergrenze zu erteilen; darüber hinausgehende Kosten bedürfen eines gesonderten Beschlusses. Die Ausführung beginnt, sobald die Finanzierung durch gesonderten Beschluss der Versammlung sichergestellt ist.

Bausteine und Fundstellen je Satz

SATZ	BAUSTEIN	FUNDSTELLE
S1	Gegenstand · Umfang	§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG; § 23 Abs. 2 WEG; Abgrenzung § 20 Abs. 1 WEG
S2	Tatsachengrundlage	BGH, 27.03.2026 – V ZR 7/25, Leitsatz a) und Rn. 8
S3	Auftragsrahmen	Bestimmtheitsgrundsatz; AG München, 13.03.2025 – 1294 C 22650/24 WEG
S4	Ermächtigung	§ 27 Abs. 1 und Abs. 2 WEG
S5	Vollzug	§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG; § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG

Platzhalter und woher ihre Werte kommen

PLATZHALTER	QUELLE DES WERTES
[Nummer]	Nummer des Tagesordnungspunkts aus der Einladung — dieselbe Nummerierung wie dort.
[Objekt]	Objektbezeichnung aus der Einladung; im Beschlusstext wortgleich mit dem Tagesordnungspunkt.
[Umfang der Maßnahme, z. B. „die Abdichtung der gesamten Dachfläche einschließlich der Anschlüsse und Durchdringungen“]	Objektbericht: die Bauteile und Schichten, die angefasst werden — nicht eine Quadratmeterzahl.
[ausdrücklich nicht umfasste Bauteile, z. B. „die Dämmung und die Entwässerung“]	Objektbericht: die Bauteile, die unberührt bleiben. Bleibt die Stelle leer, ist der Umfang nach oben offen.
[Bezeichnung des Berichts]	Titel des Objektberichts, wie er auf dem Dokument steht.
[Datum des Befunds]	Datum des Objektberichts.
[Name des Ausführenden]	Verfasser des Objektberichts — Person oder Betrieb.
[Firma]	Bieter des Angebots, über das abgestimmt wird.

PLATZHALTER	QUELLE DES WERTES
[Nummer des Angebots]	Angebotsnummer desselben Angebots.
[Datum des Angebots]	Datum desselben Angebots.
[Betrag]	Obergrenze, bis zu der beauftragt werden darf. Sie beschließt die Versammlung; sie steht in keinem Dokument, das vorher vorliegt.

Anlagen zur Niederschrift

ANLAGE	WOZU SIE IM BESCHLUSS STEHT	FUNDSTELLE
Objektbericht mit Befund, Datum und Verfasser	Wird im Beschlusstext benannt und als Anlage zur Niederschrift genommen. Damit ist unabhängig vom Gedächtnis der Teilnehmer festgehalten, worauf sich die Entscheidung gestützt hat.	BGH, 27.03.2026 – V ZR 7/25, Leitsatz a); § 24 Abs. 6 WEG
Das Angebot, über das abgestimmt wird	Bieter, Datum und Angebotsnummer stehen bereits im Beschlusstext. Wird das Angebot zusätzlich als Anlage genommen, ist auch bei mehreren Fassungen zweifelsfrei zuzuordnen, welche gemeint war.	Bestimmtheitsgrundsatz