



Liebe Leserin, lieber Leser!

Mit dem 01.07.2012 wurde die Novelle des Wohnungseigentumsrechtes fünf Jahre alt. Man sollte meinen, dass sich in dieser Zeit die meisten der grundlegenden Fragen geklärt haben und nunmehr die Zeit gekommen ist, in der sich Rechtsprechung als auch die Literatur mit dem Feinschliff einzelner Probleme befassen können. Die Tatsache, dass dies nicht der Fall ist, sondern auch nach fünf Jahren bei verschiedenen „Basics“ immer noch Diskussionsbedarf besteht, zeigt bereits das Thema der wichtigsten WEG-Veranstaltung im Herbst eines jeden Jahres.

Das 38. Fachgespräch des ESUID Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis vom 24. bis zum 26.10.2012 in Fischen im Allgäu stand in diesem Jahr unter dem Motto:

„Beschlusskompetenzen 5 Jahre nach der WEG-Novelle – Kritik und Konsequenzen für die Praxis“.

Die namhaften Referenten aus Rechtsprechung und Wissenschaft befassten sich mit noch offenen Fragen zu Beschlusskompetenzen in den verschiedensten Varianten – sei es im Allgemeinen zur Beschlusskompetenz oder zu Einzelproblemen, wie beim Einbau und der Wartung von Rauchwarnmeldern.

Es bleibt also abzuwarten, dass die einzelnen Fragen nach und nach höchstrichterlich geklärt werden, wie dies nahezu pünktlich zur Tagung in Fischen mit einer bisher ebenfalls streitigen Frage geschehen ist. In seiner Entscheidung vom 28.09.2012 hat der BGH (V ZR 251/11, S. 509) zur Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer bei der Kreditaufnahme Stellung bezogen. In der Entscheidung war mehrheitlich ein Beschluss im Rahmen einer Eigentümerversammlung gefasst worden, wonach die Gesamtanierung der Wohnanlage und deren Finanzierung über staatliche Zuschüsse und zinsbegünstigte KfW-Darlehen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren und einer Laufzeit von 20 Jahren erfolgen sollte.

Gegen den bestandskräftigen Beschluss wehrte sich ein Wohnungseigentümer unter anderem mit einem in der nächsten Eigentümerversammlung gestellten Antrag, ihn von jeglicher Haftung aus der Finanzierung freizustellen, da er den auf ihn entfallenden Anteil der Sanierung aus eigenen Mitteln aufbringen wolle und könne und deshalb nicht an der beschlossenen Finanzierung teilnehmen wolle.

Der BGH formuliert in seiner Entscheidung ganz klar, dass eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für eine Kreditaufnahme zu bejahen ist. Dies folge ansatzweise aus der gesetzlichen Regelung des § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG, wonach der Verwalter berechtigt ist, sich um die „finanziellen Belange“ der Gemeinschaft zu kümmern. Insbesondere war und ist es jedoch ein Kernanliegen der Reform, die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch Stärkung der Beschlusskompetenz zu erleichtern, so dass dies auch im Bereich der Kreditaufnahme gelten muss. Von der Frage der Nichtigkeit mangels Beschlusskompetenz trennt der BGH ganz klar die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss über eine Kreditaufnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ob dies nur bei geringer Höhe, kurzer Laufzeit oder unter anderen Bedingungen der Fall ist, lässt der BGH offen. Eine Entscheidung war hier nicht zu treffen, da der Beschluss bestandskräftig war. Zu berücksichtigen ist jedoch auch hier der bestehende Grundsatz, dass bei der Frage, ob eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, die Wohnungseigentümer aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts auch hier einen Ermessensspielraum haben, bei dessen Ausgestaltung alle relevanten Umstände abzuwägen sind.

Durch die Entscheidung gehört eine streitige Frage in den Grundlagen somit der Vergangenheit an, die verbleibende Frage nach der ordnungsgemäßen Verwaltung zeigt: Es bleiben sicherlich auch für die nächsten fünf Jahre genug Probleme offen, über die wir Ihnen gerne berichten werden.

Ihre

Wiebke Först

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht