

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [472]

Beschlusskompetenz zur Änderung der Fälligkeit der Zahlungspflichten?

Die Eigentümer haben keine Beschlusskompetenz, eine Fälligkeitsregelung in der Teilungserklärung abzuändern.

Der Inhalt der Teilungserklärung geht der Regelung des § 28 Abs. 3 WEG insoweit vor, dass allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung von der Regelung abgewichen werden kann.

LG Lüneburg, Beschluss vom 10.06.2024 - 3 S 13/24

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die beschlossenen Vorschüsse (Zahlungspflichten) quartalsweise zu zahlen bzw. fällig sind. Eine Öffnungsklausel, wonach die Wohnungseigentümer eine andere Regelung beschließen könnten, gibt es nicht.

Die Parteien streiten über die Frage, ob der GdWE eine Beschlusskompetenz zusteht, eine Änderung der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Fälligkeitsregelung zu ändern.

Das Problem:

Gemäß § 28 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind. Im vorliegenden Fall war es allerdings so, dass die Gemeinschaftsordnung bereits eine Vereinbarung zur Fälligkeit der Zahlungen enthielt. Das Gericht musste daher klären, ob trotz Vereinbarung eine Änderung der Fälligkeit beschlossen werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht verneint im vorliegenden Fall eine Beschlusskompetenz, da sich bereits eine Vereinbarung zur Zahlungspflicht in der Gemeinschaftsordnung befindet.

Das Amtsgericht ist also zutreffend davon ausgegangen, dass aufgrund der Regelungen innerhalb der Teilungserklärung keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer darüber bestand, die vorhandene Fälligkeitsregelung abzubedingen.

Eine Beschlusskompetenz zur Änderung einer Vereinbarung ergibt sich hier nicht aus § 28 Abs. 3 WEG. Die Kammer ist ebenso wie das Amtsgericht Hildesheim der Auffassung, dass der Inhalt der Gemeinschaftsordnung, wie auch jede sonstige Vereinbarung, der Regelung des § 28 Abs. 3 WEG insoweit vorgeht, dass allenfalls durch eine Änderung der Teilungserklärung von der quartalsweisen Zahlungspflicht abgewichen werden kann (vgl. Becker in: Bärmann, WEG, 15. Auflage, 2023, § 28 Rz. 70).

Eine Öffnungsklausel beinhaltet die Gemeinschaftsordnung insoweit nicht.

Praxis-Tipp:

Eine wichtige Entscheidung für die Praxis. Faustregeln:

Enthält die Gemeinschaftsordnung keine Vereinbarung zur Fälligkeit der Vorschüsse, kann die GdWE jederzeit aus § 28 Abs. 3 WEG eine Fälligkeit durch Beschluss festlegen.

Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Vereinbarung zur Fälligkeit, kann diese Regelung grundsätzlich nur durch Änderung der Gemeinschaftsordnung geändert werden.

Es sei denn, die Gemeinschaftsordnung verfügt über eine Öffnungsklausel zur Änderung einer Vereinbarung.

Hinweis: Soweit von dieser Öffnungsklausel gebrauch gemacht und eine Änderung der Fälligkeit vollzogen wird, müssen diese Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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