

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [512]

Achtung: Gemeinschaftsordnung kann Fälligkeit der Hausgelder (Vorschüsse) festlegen

1. Die Fälligkeit der Vorschussforderung kann auch in der Gemeinschaftsordnung vereinbart sein. In diesem Fall ist die jeweilige Vereinbarung maßgeblich.

2. Soweit keine Öffnungsklausel vereinbart ist, können die Wohnungseigentümer hiervon keine abweichende Regelung beschließen. § 28 Abs. 3 WEG gewährt den Wohnungseigentümern nicht die Beschlusskompetenz, von einer Vereinbarung abzuweichen.

3. Eine solche Vereinbarung gilt auch nach Inkrafttreten der WEG-Reform 2020 fort.

4. Fehlt eine vereinbarte Beschlusskompetenz, so ist ein Mehrheitsbeschluss, der von vereinbarten Regelungen abweicht, als vereinbarungsändernder Mehrheitsbeschluss wegen fehlender Beschlussfassungskompetenz nichtig.

AG Hildesheim, Urteil vom 27.02.2024 - 126 C 15/23

Der Fall:

In einer Gemeinschaftsordnung von 1983 war festgelegt, dass die Hausgelder vierteljährlich jeweils am 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. fällig sind.

Auf der Eigentümerversammlung am 31.08.2023 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, die Zahlungsintervalle von vierteljährlich auf monatlich umzustellen, um Liquiditätsspitzen zu vermeiden. Mehrere Eigentümer klagten gegen diesen Beschluss.

Das Problem:

- Können die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss die in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Zahlungsintervalle ändern?
- Reicht die allgemeine Beschlusskompetenz nach § 28 Abs. 3 WEG (Fälligkeit von Vorschüssen)?
- Wirken Vereinbarungen in älteren Gemeinschaftsordnungen auch nach der WEG-Reform fort?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das AG Hildesheim erklärte den Beschluss für nichtig.

- **Vorrang der Vereinbarung:**
Ist die Fälligkeit der Vorschüsse in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich geregelt, gilt diese Vereinbarung.
- **Keine Beschlusskompetenz ohne Öffnungsklausel:**
Nur wenn die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel vorsieht, können die Eigentümer hiervon durch Mehrheitsbeschluss abweichen. Ansonsten bleibt nur eine förmliche Vereinbarungsänderung (alle Wohnungseigentümer müssen zustimmen).
- **Fortgeltung nach WEG-Reform 2020**
Solche Vereinbarungen gelten auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes fort. § 28 Abs. 3 WEG eröffnet keine neue Beschlusskompetenz gegen bestehende Vereinbarungen.
- **Rechtsfolge:**
Ein Beschluss, der die festgelegten Zahlungsintervalle abändert, ist wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig.

Praxis-Tipp:

Zunächst ist zu prüfen, ob die Gemeinschaftsordnung eine Vorgabe enthält. Falls ja, muss diese zwingend umgesetzt werden.

Sollte die Gemeinschaftsordnung über eine Öffnungsklausel verfügen, könnte die Fälligkeit der Hausgelder geändert werden.

In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass derartige Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen werden, damit sie für den Sondernachfolger gültig sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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