

Sonderumlage

Überblick

Eine Sonderumlage kann dann notwendig werden, wenn die im Wirtschaftsplan vorgesehenen Vorauszahlungen oder die angesammelte Instandhaltungsrücklage zur Deckung der tatsächlichen Kosten nicht ausreichen. In der Praxis kommt die Sonderumlage meist zur Deckung größerer Reparaturkosten in Betracht. Große Bedeutung hat daneben auch die so genannte "Liquiditätsumlage" im Fall von Hausgeldausfällen bzw. -rückständen einzelner Wohnungseigentümer.

1 Wie kommt die Sonderumlage zustande?

Die Sonderumlage ist als Nachtrag zum **Wirtschaftsplan** anzusehen und wie dieser, mit Stimmenmehrheit durch die Wohnungseigentümer zu beschließen.

2 Was sollte ein Beschluss über eine Sonderumlage enthalten?

Der **Beschluss** über die Erhebung einer Sonderumlage hat die anteilmäßige Beitragspflicht der einzelnen Wohnungseigentümer auszuweisen (entsprechend **§ 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 WEG**). Der Umlageschlüssel ergibt sich aus der **Gemeinschaftsordnung**, falls dort keine Regelung getroffen wurde, aus **§ 16 Abs. 2 WEG** mit der Folge der Umlage nach Miteigentumsanteilen.

Allerdings kann ein abweichender Verteilungsschlüssel in Betracht kommen, wenn die Sonderumlage zu einem besonderen, nicht alle Wohnungseigentümer betreffenden Zweck erhoben wird. Dies kann z. B. bei der Finanzierung einer **baulichen Veränderung** der Fall sein, an der nicht alle Wohnungseigentümer beteiligt sind.

Praxis-Tipp

Festlegen eines Fälligkeitstermins

Schließlich sollte bei der Beschlussfassung ein Fälligkeitstermin bestimmt werden. Ist hierüber nichts beschlossen worden, so wird die Sonderumlage entweder mit der Beschlussfassung oder je nach Auslegung mit Anforderung durch den Verwalter fällig.
Praxis-Beispiel

Formulierungsvorschläge Sonderumlage

„Zur Finanzierung der Maßnahme xxx (hier konkrete Bezeichnung) wird die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von xxx EUR beschlossen.“

Der Finanzierungsbeitrag jedes Wohnungseigentümers richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Die Beiträge sind zum xx.xx.xxxx zur Zahlung fällig (alternativ: mit Anforderung durch den Verwalter zur Zahlung fällig).“

Fall-Beispiel

Sonderumlage wegen Reparaturbedarfs

Eine Umlage zur Beseitigung von Liquiditätsschwierigkeiten, z. B. wegen Reparaturbedarfs der Wohnungseigentümergeinschaft, entspricht **ordnungsgemäßer Verwaltung** und ist zulässig (BGH, Beschluss v. 15.6.1989, V ZB 22/88, NJW 1989, 3018).

Fall-Beispiel

Sanierungsbeschluss

Allein mit einem Sanierungsbeschluss ist noch keine Sonderumlage beschlossen (OLG Köln, Beschluss v. 27.2.1998, 16 Wx 30/98, ZMR 1998, 463).

Fall-Beispiel

Einstehen für Umlage bei Wohnungsverkauf

Bei Veräußerung einer Eigentumswohnung ist im Vertrag zu regeln, wer im Innenverhältnis für die beschlossene Umlage haftet (**Erwerberhaftung**), da der Gemeinschaft gegenüber derjenige haftet, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist (KG Berlin, Entscheidung v. 13.11.1989, 24 W 415/89, NJW-RR 1990, 456).

Fall-Beispiel

Abrechnung der Sonderumlage

Über die Sonderumlage muss jeweils im Jahr des Abflusses bzw. des Zuflusses abgerechnet werden (vgl. KG Berlin, Beschluss v. 14.4.1993, 24 W 829/93, ZMR 1993, 344).

3 Liquiditätsumlage bei Hausgeldausfällen

3.1 Grundsätze

In all den Fällen, in denen die im **Wirtschaftsplan** vorgesehenen Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer zur Deckung der tatsächlichen Kosten nicht ausreichen, kann eine Sonderumlage beschlossen werden. I. d. R. kommt zwar die Erhebung einer Sonderumlage bei unvorhergesehenen **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** in Betracht. Immer öfter aber sind auch die Fälle, in denen einer oder mehrere Wohnungseigentümer nicht mehr in der Lage sind, die monatlich fälligen **Hausgelder** aufgrund des beschlossenen Wirtschaftsplans zu zahlen, ggf. ist über das Vermögen einzelner Wohnungseigentümer gar das **Insolvenzverfahren** eröffnet.

Es entspricht nun durchaus **ordnungsmäßiger Verwaltung**, eine Sonderumlage zum Ausgleich derartiger Zahlungsausfälle zu erheben. Denn bei nicht nur vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten einzelner Wohnungseigentümer kommt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer schnell in Liquiditätsengpässe, wenn eben die im Wirtschaftsplan festgelegten Hausgelder tatsächlich der Gemeinschaft nicht in voller Höhe zufließen.

Achtung

Ausfallumlage erheben

Allen Verwaltern sei im Fall des Hausgeldausfalls einzelner Wohnungseigentümer auch dringend geraten, bei absehbarem Liquiditätsengpass der Gemeinschaft eine derartige Ausfallumlage zu erheben. Denn zu einer Überziehung des Gemeinschaftskontos ist der Verwalter nicht berechtigt. Ebenso wenig können derartige Zahlungsausfälle dauerhaft über die Instandhaltungsrücklage ausgeglichen werden. Diese Rücklage ist nämlich streng zweckgebunden und steht ausschließlich Reparatur- sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung.

3.2 Rückgriff auf Instandhaltungsrücklage?

Vielfach wird in diesem Zusammenhang in der Praxis der Wohnungseigentümergeinschaften bereits die Funktion der Instandhaltungsrücklage verkannt. Bei dieser Rücklage handelt es sich praktisch um die einzige Form der Eigenkapitalbildung innerhalb der Gemeinschaft. Insbesondere bei neueren Wohnanlagen wird die **Instandhaltungsrücklage** häufig sehr niedrig angesetzt, da mit Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auch aufgrund etwa bestehender Mängelbeseitigungsrechte gegenüber dem Bauträger nicht gerechnet wird. Weist jedenfalls die Instandhaltungsrücklage zu geringe Mittel auf, um ggf. auftretenden Instandsetzungsbedarf zu decken, geht kein Weg mehr an der Erhebung einer entsprechenden Sonderumlage vorbei. Diese kann dann aber wiederum in letzter Konsequenz zu finanziellen Engpässen bei einigen Wohnungseigentümern führen, die schließlich nicht mehr in der Lage sind, ihren monatlichen Hausgeldzahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Achtung

Eingeschränkter Rückgriff auf Instandhaltungsrücklage

Kommt es zu Hausgeldauffällen einzelner Wohnungseigentümer, kann auf die Instandhaltungsrücklage allenfalls vorübergehend und in begrenztem Maße zurückgegriffen werden. Dies ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumindest insoweit möglich, als durch einen Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklage nicht die "eiserne Reserve" der Instandhaltungsrückstellung angegriffen wird. Dies ist aber dann nicht mehr gewährleistet, wenn die Instandhaltungsrücklage ohnehin zu niedrig bemessen war bzw. ist und allenfalls einen geringen Bestand aufweist. Des Weiteren darf auf die Instandhaltungsrücklage nur für einen begrenzten Zeitraum von ca. vier bis sechs Wochen zurückgegriffen werden. Denn oberster Grundsatz ist nun einmal die Zweckbindung der Instandhaltungsrücklage, die nicht einmal per Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft geändert werden könnte.

Stehen also nicht genügend Geldmittel wegen Hausgeldauffällen einzelner Wohnungseigentümer zur Verfügung, so muss in erster Linie eine entsprechende Sonderumlage erhoben werden. Da nun die Wohnungseigentümer auch über die Erhebung dieser Umlage beschließen, ist vom Verwalter also entweder eine **Eigentümerversammlung** einzuberufen oder die Ausfallumlage per **Umlaufbeschluss** zu erheben. Die Rechtsprechung sieht jedenfalls in einem wie im anderen Fall einen Zeitraum von vier bis sechs Wochen für ausreichend an, um über die erforderliche Ausfallumlage beschließen zu lassen.

Achtung

Keine Verrechnung mit Instandhaltungsrücklagenguthaben möglich

In diesem Zusammenhang ist unbedingt weiter zu beachten, dass zum Ausgleich etwaiger Hausgeldrückstände einzelner Wohnungseigentümer nicht auf deren Guthabenanteil in der Instandhaltungsrücklage zurückgegriffen werden kann. Eine Verrechnung des Hausgeldrückstands mit dem Guthaben in der Instandhaltungsrückstellung ist also nicht möglich.

3.3 Einbeziehung auch des Hausgeldschuldners?

Bei Erhebung der Sonderumlage wegen des **Hausgeldrückstands** einzelner Wohnungseigentümer herrscht immer noch Unsicherheit, ob denn in die Zahlungspflicht zu dieser Sonderumlage auch der oder die säumigen Hausgeldschuldner einbezogen werden müssen. Schließlich kann man durchaus damit argumentieren, dass derartige

Wohnungseigentümer selbstverständlich keine Zahlungen leisten können, wenn sie schon nicht in der Lage sind, ihren monatlichen Hausgeldvorauszahlungspflichten nachzukommen.

Achtung

Sonderumlage auch gegenüber Hausgeldschuldner geltend machen

Dennoch vertritt der BGH mit guten Gründen die Auffassung, dass die Sonderumlage auch gegenüber den Wohnungseigentümern geltend zu machen ist, die das rückständige Hausgeld schulden. Schließlich kann deren Unvermögen zur Zahlung diese nicht aus ihren Pflichten der Gemeinschaft gegenüber entlassen.

Dies gilt im Übrigen auch dann, wenn über das Vermögen säumiger Wohnungseigentümer das **Insolvenzverfahren** eröffnet ist. Ist die Umlage nach Eröffnung der Insolvenz fällig geworden, richtet sich die entsprechende Forderung gegen den Insolvenzverwalter. Denn auch die durch eine Sonderumlage entstehende Forderung ist eine Masseverbindlichkeit, die den insolventen Wohnungseigentümer trifft und daher vom Insolvenzverwalter zu leisten ist.

Da also grundsätzlich auch die eigentlich zahlungsunfähigen Wohnungseigentümer als Schuldner in die Sonderumlage einzubeziehen sind, könnte natürlich das paradoxe Ergebnis entstehen, dass wiederum nicht ausreichend Geldmittel zu Verfügung stehen, da die säumigen Wohnungseigentümer ihren Beitrag zu der Sonderumlage nicht beisteuern können. Hier sollte der Verwalter dann rechnen und die Sonderumlage so bemessen, dass der anteilige auf die zahlungsfähigen Eigentümer entfallende Umlagenanteil den Ausfall der zahlungsunfähigen Wohnungseigentümer auffängt.

Praxis-Beispiel

Höhe der Sonderumlage

Sollte also beispielsweise die Eigentümergemeinschaft aus 20 Mitgliedern bestehen, von denen zwei insgesamt mit 6.000 EUR in Zahlungsrückstand sind, so würde sich ein Anteilsbetrag von 300 EUR für jeden Wohnungseigentümer errechnen. Da aber vorauszusehen ist, dass die beiden Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen zur Sonderumlage ausfallen werden, wird der Gemeinschaft tatsächlich nur ein Betrag von 5.400 EUR zufließen. Um dieses Ergebnis zu vermeiden, sollte der Betrag von 6.000 EUR durch die Anzahl zahlungsfähiger Wohnungseigentümer geteilt und der sich ergebende Betrag mit der Anzahl der Wohnungseigentümer multipliziert werden. Vorliegend ergäbe sich dabei ein Betrag von 333,33 EUR pro Wohnungseigentümer - mithin dann unter Einschluss der zahlungsunfähigen Hausgeldschuldner eine Gesamtumlage in Höhe von 6.666,66 EUR. Selbst wenn dann die beiden zahlungsunfähigen Eigentümer den auf sie entfallenden Beitrag in Höhe von jeweils 333,33 EUR nicht leisten können, stehen der Eigentümergemeinschaft aufgrund der Zahlungen der 18 übrigen Mitglieder die erforderlichen 6.000 EUR zur Verfügung.

3.4 Voraussichtliche künftige Hausgeldrückstände

Im Zusammenhang mit der Erhebung einer Sonderumlage ist schließlich noch die Frage zu klären, ob diese nur im Hinblick auf den aktuellen Zahlungsrückstand zu erheben ist oder aber bereits in der Höhe beschlossen werden kann, die auch künftige Hausgeldauffälle einzelner Wohnungseigentümer umfasst. Nicht selten sind ja gerade die Fälle, in denen bei bereits säumigen Wohnungseigentümern feststeht, dass diese das gesamte auf die Wirtschaftsperiode zu entrichtende **Hausgeld** nicht werden zahlen können.

Hinweis

Künftig entstehende Hausgeldausfälle

Hier aber ist es nach obergerichtlicher Rechtsprechung durchaus möglich, auch künftig entstehende Hausgeldausfälle gleich in die Bemessung der Sonderumlage einfließen zu lassen. Denn bei einem zahlungsunfähigen Wohnungseigentümer kann die Wohnungseigentümergeinschaft wahlweise entscheiden, ob eine Sonderumlage lediglich in Höhe der Summe der offenen Hausgelder festgelegt wird oder aber im Hinblick auf den mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwartenden künftigen Zahlungsausfall der betreffenden Eigentümer. Beides jedenfalls hält sich in den Grenzen ordnungsmäßiger Verwaltung (KG Berlin, Beschluss v. 26.3.2003, 24 W 177/02).