

Eine Sonderumlage muss sorgfältig begründet werden und darf nur letztes Mittel sein – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 15.08.2019, 514 C 27/19

I.

Der Finanzbedarf einer Wohnungseigentümergeinschaft wird durch Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen gedeckt. Die Jahresabrechnung rechnet die in der abgelaufenen Abrechnungsperiode angefallenen Kosten ab, während die Wirtschaftspläne die voraussichtlich in der nächsten Abrechnungsperiode anfallenden Kosten zu prognostizieren versuchen. Im Laufe einer Abrechnungsperiode kann sich herausstellen, dass die durch die Wirtschaftspläne eingehenden Hausgelder nicht ausreichend, um die laufenden Kosten zu decken. Die Wirtschaftspläne können dann in Form einer sogenannten Sonderumlage ergänzt werden. Die Entscheidung des AG Dortmund unterstreicht aber, dass eine Sonderumlage nicht leichtfertig beschlossen werden kann.

II.

Kläger und Beklagte bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Im Februar 2019 beschlossen die Wohnungseigentümer eine Sonderumlage in Höhe von EUR 15.000,00 zur Liquiditätssicherung. Der Kläger legte hiergegen Anfechtungsklage ein; das AG Dortmund hat dieser stattgegeben. Der Beschluss über die Sonderumlage entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, im Hinblick auf die bestehenden Wirtschaftspläne für 2018 und 2019 hätten zunächst säumige Wohnungseigentümer zur Zahlung aufgefordert werden müssen. Gegebenenfalls wäre eine Sonderumlage zur Deckung von Prozesskosten in geringerer Höhe denkbar gewesen. Außerdem wäre eine grobe Darlegung des Umfangs der langfristig nicht eintreibbaren Hausgelder, sowie eine grobe Aufschlüsselung des konkreten Finanzbedarfs erforderlich gewesen.

III.

1.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bedarf zur Deckung der laufenden Kosten wie etwa Heizöl, Strom, Abwasser oder auch Reparaturen Geld. Daher hat die Rechtsprechung es als wesentlichste Pflicht der Wohnungseigentümer angesehen, die WEG mit den notwendigen Geldmitteln auszustatten. Konsequenz dieser Verpflichtung ist unter anderem, dass Wohnungseigentümer dieser Zahlungsverpflichtung praktisch keine Einwendungen entgegensetzen können.

Welche Zahlungspflichten einen Wohnungseigentümer genau treffen, wird durch Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen bestimmt. Damit die Wirtschaftspläne die WEG mit den notwendigen Geldmitteln versorgen kann, muss er eine möglichst genaue Prognose der voraussichtlichen Kosten enthalten. Daher hat der BGH auch die Verpflichtung des Verwalters angenommen möglichst jährlich über einen neuen Wirtschaftsplan beschließen zu lassen.

2.

Trotz aller Bemühungen kann sich im Lauf einer Abrechnungsperiode herausstellen, dass unvorhergesehene Ausgaben anstehen, etwa wenn eine nicht absehbare Reparaturmaßnahme ansteht. Für diesen Fall kann die Eigentümergemeinschaft grundsätzlich eine Sonderumlage beschließen. Der Beschluss über die Sonderumlage muss aber wie jeder Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Der Beschluss über die Sonderumlage kann ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, wenn

- die anzusetzenden Kosten aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden dürfen;

- der Finanzbedarf in absehbarer Zukunft durch Eintreibung rückständiger Hausgelder gedeckt werden kann;
- der Finanzbedarf auch dadurch gedeckt werden kann, dass die geplante Maßnahme zurückgestellt wird und durch weitere Einsparungen die notwendigen Geldmittel aufgebracht werden oder
- ausnahmsweise eine Kreditaufnahme zulässig ist.

In jedem Fall muss im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bedarf genau dargestellt werden, da ansonsten nicht beurteilt werden kann, ob zum Beispiel bei einer Reparaturmaßnahme die Gelder aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden sollen bzw. ob Alternativen zur Sonderumlage bestehen. Ebenfalls notwendig ist neben der konkreten Darstellung des Bedarfes auch eine Darstellung, warum die bestehenden Einnahmen der WEG nicht ausreichen. Bestehen Hausgeldrückstände ist auch eine Darlegung notwendig, warum die Deckung des Finanzbedarfs durch Eintreibung diese Rückstände keinen Erfolg verspricht.

IV.

Stellt sich heraus, dass aufgrund unerwarteten Finanzbedarfs die Wirtschaftspläne einer WEG nicht ausreichen, kann die entstehende Lücke durch eine Sonderumlage geschlossen werden. Der Beschluss über die Sonderumlage muss aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und hierzu müssen den Wohnungseigentümern sämtliche zur Beschlussausübung notwendigen Informationen mitgeteilt werden. Ob im Einzelfall der Beschluss über Sonderumlage ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, und ob die Wohnungseigentümer ihr bestehendes Ermessen richtig ausgeübt haben ist eine Einzelfallentscheidung. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.