

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [453]

Berechnung einer Sonderumlage?

Grundsätzlich muss in einem Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage die auf den einzelnen Eigentümer entfallende Summe betragsmäßig bestimmt sein. Es reicht aber aus, wenn der geschuldete Einzelbetrag objektiv eindeutig bestimmbar ist und von den Wohnungseigentümern selbst ohne Weiteres errechnet werden kann.

BGH, Urteil vom 23. Februar 2024
Az. V ZR 132/23

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Sie teilte das Grundstück als Bauträgerin nach der Sanierung der beiden Häuser der Anlage unter Bildung der Untergemeinschaften G. straße 54 und G. straße 56 in Wohnungs- und Teileigentum auf. Die Untergemeinschaft G. straße 54 besteht aus acht Einheiten mit insgesamt 635 Miteigentumsanteilen, die Untergemeinschaft G. straße 56 aus fünf Einheiten mit 365 Miteigentumsanteilen. In der Gemeinschaftsordnung befinden sich verschiedene Regelungen zum Umgang mit den verschiedenen Untergemeinschaften, u. a. auch: „Jede Untergemeinschaft hält eine gesonderte Eigentümerversammlung ab, die über die Belange entscheidet, die nur diese Gemeinschaft betrifft.“

In einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft wurde beschlossen, die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche sowie die sonstigen primären Mängelrechte, die den Erwerbenden gegen die Klägerin als Bauträgerin zustehen, an sich zu ziehen. Die in dem Rechtsstreit geltend gemachten Mängel beziehen

sich ausschließlich auf das Objekt G. straße 54.

Im weiteren Verlauf wurden weitere Beschlüsse der Gesamtgemeinschaft gefasst, u. a. wurde zur Finanzierung des Rechtsstreits eine Sonderumlage in Höhe von 6.000 EUR beschlossen.

Das Problem:

Der Kläger monierte die Erhebung der Sonderumlage, weil die auf die jeweiligen Eigentümer entfallenden Anteile der der Gesamthöhe nach angegebenen Sonderumlage nicht in absoluten Beträgen beziffert waren, sondern nur auf die aufgeführten Miteigentumsanteile als Maßstab der auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Anteile der Sonderumlage Bezug genommen wird.

Die Entscheidung des Gerichts:

Grundsätzlich muss in einem Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage auch die auf den einzelnen Eigentümer entfallende Summe betragsmäßig bestimmt sein. Es reicht aber aus, wenn der geschuldete Einzelbetrag objektiv eindeutig bestimmbar ist und von den Wohnungseigentümern selbst ohne Weiteres errechnet werden kann (...).

Die Untergemeinschaften sind nicht rechtsfähig. Dieser Grundsatz bezieht sich im Übrigen auch auf gewöhnliche Rechtsgeschäfte, so z. B. Beauftragung einer Erhaltungsmaßnahme für die jeweilige Untergemeinschaft. Aufträge können im Außenverhältnis nur durch die Gesamtgemeinschaft erteilt werden.

Nach diesen Grundsätzen ist der angefochtene Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage zweifellos hinreichend

bestimmt. Die Wohnungseigentümer haben beschlossen, eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 6.000 € zu erheben, die von den aufgeführten Wohnungseigentümern anteilig entsprechend den in den Beschlusstext aufgenommenen Miteigentumsanteilen zu tragen ist. Auf der Grundlage dieses Maßstabs kann jeder Wohnungseigentümer den auf ihn entfallenden Anteil an der Sonderumlage unschwer ermitteln.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH eine abstrakte Berechnung zulässt, sollte zur Vermeidung von Diskussionen den Wohnungseigentümern bei Erhebung einer Sonderumlage der jeweils für die Einheit zu zahlende Betrag in absoluten Beträgen ausgewiesen werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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