Beschluss über eine Sonderumlage

Muster für die Erhebung einer Sonderumlage nach § 28 Abs. 1 WEG: Zweck, Gesamtbetrag, Verteilung, Fälligkeit und eine Regel für Geld, das übrig bleibt.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Tagesordnungspunkt [Nummer]: Erhebung einer Sonderumlage für [Zweck]

Beschlusstext

1. Die Wohnungseigentümer beschließen die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von insgesamt [Gesamtbetrag] Euro. Sie dient ausschließlich der Finanzierung von [Maßnahme, Angebot mit Firma und Datum].
2. Die Sonderumlage wird nach [Miteigentumsanteilen / dem für diese Kosten geltenden Verteilungsschlüssel] auf die Einheiten verteilt. Die Beträge je Einheit ergeben sich aus der Aufstellung in der Anlage, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.
3. Die Sonderumlage ist am [Datum] fällig und auf das Konto der Gemeinschaft, IBAN [IBAN], zu überweisen.
4. Geld, das für den Zweck nicht benötigt wird, wird [der Erhaltungsrücklage zugeführt / nach Abschluss der Maßnahme nach dem Schlüssel aus Nummer 2 an die Eigentümer ausgezahlt].

Variante Raten: Ersetzen Sie Nummer 3 durch „Die Sonderumlage ist in [Anzahl] gleichen Raten fällig, am [Datum der ersten Rate] und am [Datum der zweiten Rate], jeweils auf das Konto der Gemeinschaft, IBAN [IBAN].“

Begründung

[Anlass der Maßnahme, vorliegende Angebote oder Kostenschätzung, Stand der Erhaltungsrücklage und warum sie nicht ausreicht]

Anlage: Beträge je Einheit

Rechenweg: Gesamtbetrag × Miteigentumsanteil der Einheit ÷ Summe aller Miteigentumsanteile

- Einheit [Nummer], [Name]: [Anteil] Miteigentumsanteile, [Betrag] Euro
- Einheit [Nummer], [Name]: [Anteil] Miteigentumsanteile, [Betrag] Euro
- Einheit [Nummer], [Name]: [Anteil] Miteigentumsanteile, [Betrag] Euro

Summe: [Gesamtbetrag] Euro

Ergebnis der Abstimmung

Ja-Stimmen: [Anzahl]
Nein-Stimmen: [Anzahl]
Enthaltungen: [Anzahl]

Die Versammlungsleitung verkündet am [Datum] in [Ort]: Der Beschluss ist [angenommen oder abgelehnt]. Eintrag in die Beschluss-Sammlung unter Nummer [Nummer] (§ 24 Abs. 7 WEG).

Hinweise zum Ausfüllen

- Den Tagesordnungspunkt in der Einladung so ankündigen, dass Zweck und Sonderumlage erkennbar sind (§ 23 Abs. 2 WEG).
- In der Versammlung genügt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG). Ohne Versammlung müssen alle Eigentümer in Textform zustimmen, außer die Eigentümer haben vorher für genau diesen Gegenstand beschlossen, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 WEG).
- Der Betrag jeder Einheit muss sich ohne Weiteres errechnen lassen (BGH, Urteil vom 23. Februar 2024 – V ZR 132/23). Die Anlage erspart Rückfragen.
- Finanziert die Sonderumlage eine bauliche Veränderung, richtet sich die Verteilung nach § 21 WEG.
- Der Beschluss legt fest, was gezahlt wird, nicht, wer für die Gemeinschaft handelt. Gibt es einen Verwalter, fordert er die Beträge an und mahnt säumige Eigentümer.
- Ohne Verwalter vertreten alle Eigentümer die Gemeinschaft gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG); eine einzelne Person handelt nur mit einer schriftlichen Vollmacht aller. Verklagt die Gemeinschaft einen säumigen Eigentümer, wird sie von den übrigen Eigentümern gemeinsam vertreten, und ein eigener Beschluss über die Klage ist nicht nötig (BGH, Urteil vom 16. September 2022 – V ZR 180/21). Dauerhaft einfacher ist es, einen Eigentümer zum Verwalter zu bestellen (§ 26 WEG). Ohne Zertifikat nach § 26a WEG oder gleichgestellte Ausbildung (§ 7 ZertVerwV) genügt ein Eigentümer aber nur, wenn es weniger als neun Sondereigentumsrechte gibt und weniger als ein Drittel der Eigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG). Sonst ist die Bestellung anfechtbar. Mitgezählt werden Wohnungen und Teileigentum, Stellplätze nur, wenn sie eigenes Teileigentum sind.
