

WEG

Sonderumlage rechtssicher beschließen: Zweckbindung, Einzelbeträge und Fälligkeit

Eine Sonderumlage muss vier Punkte sauber regeln:
Zweck, Gesamtbetrag, Einzelbeträge je Einheit und
Fälligkeit.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

14. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Sonderumlage rechtssicher beschließen: Zweckbindung, Einzelbeträge und Fälligkeit
- 02 Rechtsnatur: Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan (§ 28 WEG)
- 03 Pflicht-Inhalte des Beschlusses: Zweckbindung, Gesamtbetrag, Einzelbeträge, Fälligkeit
- 04 Verteilungsschlüssel: Miteigentumsanteil vs. abweichende Vereinbarung (§ 16 Abs. 2 WEG)
- 05 Häufige Formfehler und Anfechtungsgründe (§ 44 WEG)
- 06 Vollziehung: Sollstellung, Fälligkeitsmahnung, Beitreibung
- 07 Take-aways

Sonderumlage rechtssicher beschließen: Zweckbindung, Einzelbeträge und Fälligkeit

In einer Eigentümergemeinschaft mit 24 Einheiten meldet der Aufzughersteller einen Steuerungsdefekt, der nur durch eine Komplettsanierung der Aufzugsanlage zu beheben ist. Das Angebot des Fachbetriebes liegt bei 28.800 Euro. Die Erhaltungsrücklage ist mit 9.500 Euro nahezu leer, weil im Vorjahr eine Dachreparatur den Bestand aufgezehrt hat. Eine Kreditfinanzierung lehnen die Eigentümer ab, weil sie kein Außenverhältnis zu einer Bank eingehen wollen. Der Verwalter ruft daher eine außerordentliche Versammlung ein und schlägt eine Sonderumlage von 1.200 Euro pro Einheit vor, fällig in zwei Raten zum 1. September und 1. Oktober.

Damit dieser Beschluss eine Anfechtung nach § 44 WEG übersteht, müssen vier Pflichtangaben sauber dokumentiert sein: konkreter Verwendungszweck, Gesamtbetrag, Einzelbeträge je Einheit und Fälligkeit. Fehlt eine dieser Angaben oder bleibt sie unbestimmt, ist der Beschluss anfechtbar und im Streitfall innerhalb der Monatsfrist nach § 45 Satz 1 WEG zu Fall zu bringen. Dieser Artikel zeigt, welche Inhalte ein Sonderumlagebeschluss zwingend enthalten muss, welche Verteilungsschlüssel zulässig sind, welche Formfehler in der Praxis am häufigsten zur Anfechtung führen und wie Sie die Sonderumlage anschließend buchhalterisch in Sollstellung, Mahnung und Beitreibung überführen.

Rechtsnatur: Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan (§ 28 WEG)

Die Sonderumlage ist rechtlich kein eigenständiges Finanzierungsinstrument, sondern ein zusätzlicher Vorschuss neben den nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen monatlichen Hausgeldern. Sie tritt also zu den laufenden Vorschüssen hinzu und lässt diese unberührt. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan bleibt vollständig wirksam; die Sonderumlage erweitert lediglich die Liquiditätsbasis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) für einen klar definierten Mehrbedarf.

Die Sonderumlage greift typischerweise in drei Konstellationen. Erstens, wenn sich der ursprüngliche Ansatz im Wirtschaftsplan im laufenden Jahr als unzureichend erweist, etwa durch unerwartete Kostensteigerungen bei Versorgern oder Versicherungen. Zweitens, wenn Eigentümer mit Hausgeldzahlungen ausfallen und die GdWE kurzfristige Verbindlichkeiten nicht mehr decken kann. Drittens, wenn eine konkrete Erhaltungsmaßnahme ansteht, die die Rücklage übersteigt oder die Eigentümer die Rücklage bewusst schonen wollen, um andere Risiken abzufedern.

Die Rechtsgrundlage liefert § 28 Abs. 1 WEG. Danach beschließen die Eigentümer die Vorschüsse zur Kostentragung; eine eigene Norm für die Sonderumlage existiert nicht. Sie gilt als „Vorschuss ohne Wirtschaftsplan“ und unterliegt denselben Bestimmtheits- und Verfahrensanforderungen wie der reguläre Hausgeldbeschluss. Die Beschlussfassung erfolgt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Teilungserklärung oder eine Vereinbarung der Eigentümer kein abweichendes Quorum vorsieht. Eine qualifizierte Mehrheit ist gesetzlich nicht erforderlich, selbst wenn der Sonderumlagebetrag hoch ausfällt.

Wichtig ist die Abgrenzung zur Erhaltungsrücklage nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Die Rücklage ist langfristig angesparter Vermögensbestand der GdWE, die Sonderumlage ist eine punktuelle Kapitalanforderung an die einzelnen Eigentümer. Beide Instrumente können kombiniert werden, indem die Eigentümer beschließen, einen Teil der Maßnahme aus der Rücklage zu finanzieren und den Rest über eine Sonderumlage aufzubringen. Diese Aufteilung muss im Beschluss ausdrücklich genannt werden, damit beide Buchungsströme nachvollziehbar bleiben.

Mehr zum Zusammenspiel von Wirtschaftsplan und Vorschusserhebung finden Sie im Beitrag [Wirtschaftsplan nach § 28 WEG](#).

Pflicht-Inhalte des Beschlusses: Zweckbindung, Gesamtbetrag, Einzelbeträge, Fälligkeit

Ein Sonderumlagebeschluss muss vier inhaltliche Bausteine enthalten, damit er der gerichtlichen Anfechtung standhält. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass Beschlüsse über Geldforderungen aus sich heraus verständlich und bestimmt sein müssen, weil sie als Vollstreckungsgrundlage taugen sollen.

Erstens: Zweckbindung. Die Sonderumlage muss eine konkret benannte Maßnahme finanzieren. Ein pauschaler Verweis auf „außerordentliche Instandhaltung“ reicht nicht. Sauber ist die Bezugnahme auf ein konkretes Angebot, beispielsweise: „Finanzierung der Aufzugsanlagensanierung gemäß Angebot der Firma Müller Aufzugstechnik GmbH vom 14.06.2026, Angebotsnummer A-2026-318, in Höhe von 28.800 Euro brutto.“ Mittel, die nicht für den genannten Zweck verbraucht werden, sind grundsätzlich zurückzuerstatten oder gesondert umzuwidmen.

Zweitens: Gesamtbetrag. Der Beschluss muss die Gesamtsumme als ausgewiesenen Betrag nennen. Bei baulichen Maßnahmen ist ein moderater Puffer von 10 bis 20 Prozent über der Angebotssumme zulässig und in der Praxis empfehlenswert, weil Kostensteigerungen während der Ausführung sonst eine zweite Sonderumlage erforderlich machen. Der Puffer ist im Beschluss zu nennen, etwa: „Gesamtbetrag der Sonderumlage: 28.800 Euro plus 15 Prozent Sicherheitspuffer = 33.120 Euro.“

Drittens: Einzelbeträge. Die juristische Praxis fordert zunehmend, dass die auf die einzelne Einheit entfallenden Beträge im Beschluss aufgeführt werden. Der bloße Verweis auf den Verteilungsschlüssel reicht nicht aus, weil der Eigentümer aus dem Beschluss selbst entnehmen können muss, welchen Betrag er konkret schuldet. Orientieren Sie sich an § 28 Abs. 1 WEG: Wer beim Wirtschaftsplan die Einzelschlüsse pro Einheit ausweisen muss, kann sich auch bei der Sonderumlage nicht mit pauschalen Schlüsselangaben begnügen. Üblich ist eine tabellarische Anlage zur Niederschrift, die für jede Einheit den geschuldeten Betrag listet.

Viertens: Fälligkeit. Nach § 28 Abs. 3 WEG können die Eigentümer die Fälligkeit der Sonderumlage selbst bestimmen. Beschließen sie hierzu nichts, wird die Sonderumlage mit der Beschlussfassung fällig, also am Versammlungstag. Das ist in der Praxis selten gewollt, weil viele Eigentümer kurzfristig keine vier- oder fünfstelligen Beträge bereitstellen können. Üblich ist eine Frist von vier bis sechs Wochen ab Beschlussfassung. Bei höheren Summen können die Eigentümer auch Ratenzahlungen beschließen, etwa zwei oder drei gleiche Teilbeträge mit gestaffelten Fälligkeitsterminen.

Der Verwalter sollte vor der Versammlung einen Beschlussvorschlag mit allen vier Bausteinen vorbereiten und in der Tagesordnung versenden. Diskussionspunkte über Zweck, Höhe oder Fälligkeit lassen sich dann in der Versammlung präzisieren, der formale Rahmen steht aber. Nähere Erläuterungen zum Beschluss zum Aufbau der Erhaltungsrücklage finden Sie im Beitrag [Erhaltungsrücklage nach der Peters'schen Formel](#).

Verteilungsschlüssel: Miteigentumsanteil vs. abweichende Vereinbarung (§ 16 Abs. 2 WEG)

Der gesetzliche Regelfall verteilt Lasten und Kosten der GdWE nach Miteigentumsanteilen (MEA), so die Grundregel des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG. Die MEA-Anteile ergeben sich aus der Teilungserklärung und werden in Tausendstel oder Hundertstel ausgewiesen. Für die Sonderumlage bedeutet dies: Wer 50 von 1.000 Tausendsteln hält, trägt fünf Prozent der Gesamtumlage.

Die Eigentümer können diesen Schlüssel jedoch durch Mehrheitsbeschluss für den Einzelfall oder für bestimmte Arten von Kosten ändern. Diese Befugnis räumt § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG seit der WEG-Reform 2020 ausdrücklich ein. Voraussetzung ist, dass die abweichende Verteilung dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und nicht willkürlich einzelne Eigentümer benachteiligt. Typische abweichende Schlüssel sind die Verteilung nach Wohnfläche, nach Anzahl der Einheiten (Kopfprinzip) oder nach Verursachung.

Für die Praxis bedeutet das: Bei der Aufzugssanierung können die Eigentümer beschließen, die Sonderumlage nur auf die Einheiten umzulegen, die den Aufzug tatsächlich nutzen. Bewohner des Erdgeschosses, die den Aufzug objektiv nicht benötigen, können von

der Umlage ausgenommen werden, wenn dies durch nachvollziehbare sachliche Gründe gerechtfertigt ist. Der BGH hat solche Schlüsseländerungen mehrfach gebilligt, sofern die Differenzierung nicht offensichtlich unbillig ausfällt.

Wichtig ist die Beschlussystematik: Wenn ein abweichender Verteilungsschlüssel verwendet werden soll, muss dieser Schlüssel entweder vorab als Dauerregelung beschlossen oder in den Sonderumlagebeschluss selbst integriert werden. Bei einer einmaligen Abweichung sollte der Beschluss zweistufig formuliert sein: erstens der Beschluss über den abweichenden Schlüssel nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, zweitens die eigentliche Sonderumlage auf Basis dieses Schlüssels. Die Einzelbeträge ergeben sich dann konsequent aus dem gewählten Schlüssel.

Ein häufiger Fehler in der Praxis ist die schlichte Übernahme eines historisch gewachsenen Schlüssels ohne Prüfung der aktuellen Teilungserklärung. Verwalter sollten vor jeder Sonderumlage die Teilungserklärung und etwaige Beschlussammlungseinträge zum Verteilungsschlüssel kontrollieren. Abweichungen zwischen tatsächlich angewandtem Schlüssel und dokumentierter Grundlage sind ein klassischer Anfechtungsgrund.

Häufige Formfehler und Anfechtungsgründe (§ 44 WEG)

Die Anfechtungsklage nach § 44 WEG ist innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung zu erheben und innerhalb von zwei Monaten zu begründen. Die häufigsten Anfechtungsgründe bei Sonderumlagebeschlüssen lassen sich in fünf Kategorien einordnen.

Unbestimmtheit des Verwendungszwecks. Beschlüsse wie „Es wird eine Sonderumlage von 30.000 Euro für Reparaturmaßnahmen erhoben“ sind regelmäßig anfechtbar. Es fehlt die konkrete Maßnahme. Der BGH verlangt, dass aus dem Beschluss selbst hervorgeht, wofür das Geld verwendet werden soll. Die Bezugnahme auf ein bestimmtes Angebot oder eine bestimmte Schadensposition ist daher zwingend.

Fehlende oder falsche Einzelbeträge. Wenn die individuelle Belastung einer Einheit aus dem Beschluss nicht ableitbar ist, fehlt die Bestimmtheit, die für einen Vollstreckungstitel erforderlich wäre. Dasselbe gilt, wenn die im Beschluss genannten Einzelbeträge in der Summe nicht mit dem Gesamtbetrag übereinstimmen. Rechenfehler in der Anlage führen zur Anfechtbarkeit des gesamten Beschlusses, nicht nur der betroffenen Einzelposition.

Falscher Verteilungsschlüssel. Wenn die Eigentümer die Sonderumlage nach einem Schlüssel verteilen, der weder in der Teilungserklärung steht noch durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eingeführt wurde, ist der Beschluss anfechtbar. Das gleiche Problem entsteht bei stillschweigender Übernahme einer Praxis, die in der Vergangenheit angewandt, aber nie beschlossen wurde.

Fehlende Erörterung der Finanzierungsalternativen. Die Niederschrift sollte dokumentieren, warum die Sonderumlage gewählt wurde und nicht die Finanzierung aus der Rücklage oder ein Darlehen. Bei gut gefüllter Rücklage und gleichwohl beschlossener Sonderumlage muss die Begründung tragfähig sein, etwa der Schutz der „eisernen Reserve“ für absehbare weitere Maßnahmen. Fehlt diese Reflexion vollständig, kann das Gericht den Beschluss als nicht ordnungsgemäße Verwaltung einstufen.

Verfahrensfehler bei der Einberufung. Die Tagesordnung muss den Sonderumlagebeschluss konkret ankündigen, mit Angabe von Zweck und Größenordnung. Pauschale Tagesordnungspunkte wie „Verschiedenes“ oder „Finanzierungsfragen“ reichen nicht. Eigentümer müssen sich auf die Versammlung vorbereiten und gegebenenfalls Bevollmächtigte schicken können. Ein Verstoß gegen die Einladungsformalien nach § 24 Abs. 4 WEG macht den Beschluss anfechtbar.

Wer Beschlüsse rechtlich angreifen will, findet Hintergründe zur Monatsfrist im Beitrag Beschlussanfechtungsklage § 44 WEG.

Vollziehung: Sollstellung, Fälligkeitsmahnung, Beitreibung

Nach dem Beschluss beginnt die buchhalterische Umsetzung. Der Verwalter bucht die Einzelbeträge als Forderung gegen die jeweiligen Eigentümer ein. Die Sollstellung erfolgt zum im Beschluss genannten Fälligkeitstermin, nicht zum Versammlungsdatum. Bei mehreren Raten ist jede Rate separat zu stellen, damit Teilzahlungen korrekt verbucht werden können.

Zahlungseingang. Bei fristgerechtem Eingang wird die Forderung ausgebucht. Die Buchung erfolgt auf einem separaten Konto „Sonderumlage Aufzugssanierung 2026“ oder vergleichbar, damit die Zweckbindung der Mittel jederzeit nachweisbar bleibt. Die Vermischung mit dem laufenden Hausgeldkonto ist zu vermeiden, weil sie die spätere Abrechnung über die Verwendung erschwert.

Verzug nach § 286 BGB. Bleibt die Zahlung aus, gerät der Eigentümer ohne weitere Mahnung in Verzug, wenn der Beschluss einen kalendermäßig bestimmten Fälligkeitstermin festlegt. Eine Mahnung ist dann zwar nicht zwingend, aber empfehlenswert, um eine außergerichtliche Klärung zu ermöglichen. Die erste Mahnung sollte sieben bis zehn Tage nach Fälligkeit erfolgen und den geschuldeten Betrag mit Verwendungszweck, Beschlussdatum und Fälligkeitstermin nennen.

Verzugszinsen nach § 288 BGB. Ab Verzugseintritt schuldet der Eigentümer Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB. Bei Eigentümern, die nicht Verbraucher sind, etwa bei einer GmbH als Wohnungseigentümer,

beträgt der Verzugszinssatz neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs. 2 BGB. Die Verzugszinsen sind zugunsten der GdWE zu vereinnahmen und als Ertrag zu buchen.

Zweite Mahnung und Klageandrohung. Bleibt auch die erste Mahnung wirkungslos, folgt nach weiteren zwei bis drei Wochen die zweite Mahnung mit Klageandrohung. Sie sollte den vollständigen Forderungsstand einschließlich Verzugszinsen und Mahnkosten aufschlüsseln. Eine Frist von 14 Tagen zur Zahlung ist angemessen.

Gerichtliche Beitreibung. Verstreicht auch diese Frist, ist die GdWE zur gerichtlichen Geltendmachung verpflichtet. Der Verwalter muss die Forderung im Wege des Mahnverfahrens oder unmittelbar durch Zahlungsklage am zuständigen Amtsgericht (Streitwert bis 5.000 Euro) oder Landgericht durchsetzen. Eine Untätigkeit kann eigene Haftungsansprüche der GdWE gegen den Verwalter auslösen, wenn dadurch Forderungen verjähren. Die Verjährungsfrist beträgt nach § 195 BGB drei Jahre, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem die Forderung entstanden ist. Details zur Beitreibungsverantwortung lesen Sie im Beitrag [Beitreibungspflicht des Verwalters](#).

Abrechnungswirksamkeit. Die in der Sonderumlage gezahlten Beträge und die damit beglichenen Kosten fließen in die Jahresabrechnung ein, allerdings nicht als „Sonderabrechnung Sonderumlage“. Eine solche Sonderabrechnung sieht das Gesetz nicht vor. Erstreckt sich die Maßnahme über das Wirtschaftsjahr hinaus, werden die Zahlungen und Kosten nicht abrechnungswirksam dargestellt, sondern in den Vermögensbericht aufgenommen.

Take-aways

- Die Sonderumlage ist ein zusätzlicher Vorschuss nach § 28 WEG, kein eigenständiges Instrument.
- Der Beschluss muss vier Bausteine enthalten: Zweckbindung, Gesamtbetrag, Einzelbeträge je Einheit, Fälligkeit.
- Ohne Beschluss zur Fälligkeit gilt die Sonderumlage mit der Beschlussfassung als fällig (§ 28 Abs. 3 WEG).
- Verteilungsschlüssel ist grundsätzlich MEA (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG); abweichende Schlüssel sind per Mehrheitsbeschluss möglich.
- Die häufigsten Anfechtungsgründe sind Unbestimmtheit, fehlende Einzelbeträge, falscher Schlüssel und fehlende Erörterung von Alternativen.
- Verzugszinsen entstehen automatisch nach § 286 BGB und § 288 BGB, ein moderater Puffer von 10 bis 20 Prozent über der Angebotssumme ist zulässig.
- Die Verjährungsfrist für Hausgeldforderungen beträgt drei Jahre (§ 195 BGB); Untätigkeit löst Haftungsrisiken des Verwalters aus.

- Eine gesonderte Sonderabrechnung ist gesetzlich nicht vorgesehen; die Mittel fließen in die Jahresabrechnung oder den Vermögensbericht ein.

Fragen zur rechtssicheren Sonderumlage? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.