

Jahresabrechnung: Sonderumlage darf nicht Bestandteil der Instandhaltungsrücklage sein

Über die Rechtmäßigkeit einer Jahresabrechnung, in der eine Sonderumlage als Bestandteil der Instandhaltungsrücklage ausgewiesen worden war, hatte das Münchener Oberlandesgericht zu befinden. In einer Eigentümergemeinschaft verursachten Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2003 Kosten in Höhe von 256.844 Euro. Finanziert wurden diese Kosten zum Teil mittels Sonderumlage von 215.000 Euro und aus der Instandhaltungsrücklage. In der Jahresabrechnung 2003 wurden die Kosten der Sanierungsmaßnahme insgesamt der Instandhaltungsrücklage zugewiesen. Der entsprechende Genehmigungsbeschluss der Eigentümerversammlung wurde jedoch angefochten.

Mit Erfolg! Die Zuweisung der Gelder aus der Sonderumlage zur Instandhaltungsrücklage war fehlerhaft. Die Instandhaltungsrücklage stellt eine finanzielle Reserve dar, auf die eine Eigentümergemeinschaft im Bedarfsfall zurückgreifen kann, um notwendige Maßnahmen zu finanzieren. Die Sonderumlage diente jedoch der sofortigen Finanzierung der Sanierung und stellte somit keine über das Wirtschaftsjahr hinausreichende Rücklage dar. Die Genehmigung der Jahresabrechnung durch die Eigentümergemeinschaft war somit rechtswidrig.