

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0279]

Bye... Bye...Umzugskostenpauschale

Eine generelle Umzugskostenpauschale von 100,- € ist unangemessen hoch (vgl. LG Frankfurt, Urt. v. 01.11.2017 – 2 2-13 S 69/16).

AG Mitte (Berlin), Urt. v. 16.03.2020, Az. 26 C 5003/19

Der Fall:

In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer:

„Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, dass jeder Wohnungseigentümer im Fall eines Bewohnerwechsels für mögliche Beeinträchtigungen und eine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums eine Kostenpauschale i. H. v. 100,- € an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen hat (...).“

Der Beschluss wurde angefochten.

Der klagende Wohnungseigentümer vertrat die Ansicht, dass 100,- € nicht mehr angemessen sei.

Das Problem:

Der BGH (Urt. v. 10.12.2010, V ZR 60/10) hat bereits 2010 entschieden, dass sich die Beschlusskompetenz für die Umzugskostenpauschale aus § 21 Abs. 7 WEG ergibt.

Im BGH-Fall war eine Umzugskostenpauschale von 50,- € „noch“ angemessen.

Das LG Frankfurt und das AG Mitte (Berlin) vertreten daher die Ansicht, dass 100,- € nicht angemessen sind, während das LG München I (Urteil vom 04.09.2008 - 36 S 3314/08) 100,- € für angemessen hält.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beschlusskompetenz war gemäß § 21 Abs. 7 WEG gegeben.

Umzüge führen i. d. R. zu einer gesteigerten Inanspruchnahme von Treppenhäusern und Aufzügen, lassen sich selbst bei sorgfältig arbeitenden Umzugskräften i. d. R. nicht vermeiden und der Aufwand an Zeit und Kosten für die Beseitigung von Abnutzung und Schäden lässt sich nur schwer quantifizieren.

Das Gericht teilt die Auffassung, dass eine Pauschale von 100,- € eine deutliche Überschreitung darstellt und nicht mehr als maßvoll bezeichnet werden kann. Der Beschluss entsprach daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und wird für ungültig erklärt.

Praxis-Tipp:

Sobald das neue WEMoG am 01.12.2020 in Kraft tritt, können die gewohnten Umzugskostenpauschalen nicht mehr beschlossen werden, da die Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 7 abgeschafft wird.

Auch Umzugskostenpauschalen, die vor dem 01.12.2020 beschlossen wurden, dürfen zukünftig nicht mehr angewandt werden.

Drucksache 19/18791, S. 59:

„Wenn aber keine konkreten Kosten anfallen, ist es nicht angemessen, einen zulässigen Gebrauch finanziell zu sanktionieren.“

Soweit auf Grundlage des geltenden § 21 Absatz 7 Beschlüsse gefasst wurden, die nach dem Entwurf nicht mehr gefasst werden können, verlieren diese nach allgemeinen Grundsätzen mit Inkrafttreten

der Neuregelung für die Zukunft ihre Wirkung (vergleiche zu gesetzlichen Verboten Sack/Seibl, in: Staudinger, BGB, 2017, § 134 Randnummer 55); Drucksache 19/18791, S. 59).“

Mit der WEG-Reform muss also überprüft werden, welche Wohnungseigentümergemeinschaften die Umzugskostenpauschale beschlossen haben und es muss eine Anmerkung in der Beschluss-Sammlung erfolgen, dass diese Beschlüsse nicht mehr gültig sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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