

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Umzugspauschale im WEG-Recht

Seit der WEG-Reform ermöglicht § 21 Abs. 7 WEG, die "Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums" durch Mehrheitsbeschluss zu regeln. Hiermit ist gemeint, dass einzelnen Eigentümern Kosten dafür auferlegt werden, dass sie Teile des Gemeinschaftseigentums intensiver als andere oder ausschließlich für sich nutzen. Dies klingt in der Theorie einfach, ist aber im Einzelfall schwierig abzugrenzen.

Im Fall des BGH vom 01.10.2010 haben die Eigentümer beschlossen, für jeden Umzug im Hause eine so genannte Umzugspauschale zu erheben. Es gab nämlich im Hause fünf Eigentumswohnungen, die als möblierte Ferienwohnung an Touristen und Saisonarbeiter vermietet wurden.

Die Gemeinschaft wollte 50,00 EUR pro Ein- bzw. Auszug erheben. Denn mit den etwa 100 Mietverträgen pro Jahr entstand erhebliche Umzugstätigkeit im Hause. Man argumentierte damit, dass durch einen Umzug die Flure, Aufzüge usw. abgenutzt werden. Hier sollte die Umzugspauschale einen Ausgleich herstellen.

Der BGH entschied zwar, dass dies grundsätzlich denkbar sei. Es läge eine pauschalierte Regelung für solche Abnutzungen, Schäden und Kosten nahe, da sie im Einzelfall schwer zu quantifizieren seien.

Im konkreten Fall allerdings verwarf der BGH den Beschluss. Es wurden nämlich nur die Umzüge befristeter Gebrauchsüberlassung "besteuer"t. Die Umzüge unbefristeten Gebrauchs (Vermietung oder Nutzung durch die Eigentümer) blieben unbelastet. Hierin sah der BGH ? zu Recht ? eine Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer. Damit verstieß der Beschluss gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

Es handelt sich übrigens um einen berliner Fall (AG Charlottenburg in I. Instanz). Man lernt daraus, dass solche Pauschalen im Einzelfall durchaus möglich sind. Man muss nur auf eine Gleichbehandlung aller Eigentümer und eine maßvolle Belastung der Betroffenen achten.

Am Rande sei bemerkt, dass eine solche Regelung sogar dann möglich ist, wenn die Gemeinschaftsordnung hierzu nichts sagt oder gar entgegengesetzter Meinung ist. Denn § 21 Abs. 3 gilt für Abs. 7 nicht.

BGH vom 01.10.2010, V ZR 220/09

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2481>

Blog abonnieren (RSS)
jetzt auch auf Twitter
Jetzt "Fan" auf Facebook werden

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Related Posts Serienwohnung erst ab 2 Wochen

- Kein WEG-Beschluss gegen Touristen
- Erteilte Untervermietungserlaubnis gilt auch für Ferienwohnung
- Privatvermietung an Touristen ? Ein aussterbendes Geschäftsmodell
- Touristen raus aus den Innenstädten