

Ein Rechtstipp von

Margit Krönert

Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Tel. 0355 / 22 523  
[info@rechtsanwalt-bk.de](mailto:info@rechtsanwalt-bk.de)  
[www.rechtsanwalt-bk.de](http://www.rechtsanwalt-bk.de)



---

## Umzugskostenpauschale bei Wohnungseigentum per Mehrheitsbeschluss

Der BGH führt in seiner Entscheidung vom 01.10.2010 wie folgt aus:

- a) *Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG sind solche, die mit einer **gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums** einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen.*
- b) *Die Festsetzung einer maßvoll bemessenen **Umzugskostenpauschale** durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG entspricht nur dann den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Regelung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.*

Dieser Entscheidung lag eine Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde, in der ein Mitglied Eigentümer von 5 Eigentumswohnungen war. Diese vermietete er als **Ferienwohnung** an Touristen und Saisonarbeiter. Pro Jahr wurde von ihm etwa 100 mal ein Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen. Bei den anderen Wohnungseigentümern kam es nicht ansatzweise zu einem solch häufigen Wechsel der Mieter.

Erfahrungsgemäß führt ein häufiger Wechsel der Mieter zu einer **erhöhten Abnutzung am Gemeinschaftseigentum**. Dies erkennt der BGH ausdrücklich an und geht davon aus, dass jeder Mieterwechsel zu einer besonderen Inanspruchnahme u.a. im Treppenhaus und am Fahrstuhl bzw. zu Reinigungsbedarf führt. In der Regel bringt ein Umzug auch bei einer sorgfältigen Umzugsfirma eine Summe von kleineren Schäden bzw. Reparaturbedarf mit sich. Dieser ist oftmals vom Umfang her schwer zu quantifizieren.

Insofern bietet es sich nach Auffassung des BGH durchaus an, diesen **häufigen Wechsel** der Mieter als **besondere Nutzung im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG** zu qualifizieren und entsprechende Zahlungen daran zu knüpfen. Daran ändert nichts, dass Touristen und ähnliche nur vorübergehende Nutzer einer möblierten Wohnung in der Regel wenig Umzugsgut haben und deshalb vermutlich weniger Schäden am Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft verursachen.

Auch die **Höhe der Pauschale** von 50,- € wurde akzeptiert und angedeutet, dass hier noch Luft nach oben ist.



**Büro Cottbus**  
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus  
Tel: 0355 / 22 523  
Fax: 0355 / 35 555 08

**Büro Hoyerswerda**  
Wittichenauer Straße 8,  
02977 Hoyerswerda  
Tel: 03571 / 60 277 08

Der BGH stellte aber vielmehr auf die Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung bzw. darauf ab, dass die Pauschale maßvoll bemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.

Im konkreten Fall bemängelte er, dass diese Zahlung nur befristet abgeschlossene Mietverträge erfasste, nicht aber den Umzug der Eigentümer selbst oder Umzüge bei unbefristet abgeschlossenen Mietverträgen. Dabei ist die Abnutzung am Gemeinschaftseigentum auch in diesen Fällen gegeben.

Der Beschluss der Eigentümergemeinschaft war daher nichtig bzw. genügte nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung. Die Frist für die Klagebegründung war gewahrt.

### **Fazit:**

Es ist notwendig, sich rechtzeitig vor der Eigentümerversammlung über den Wortlaut des Beschlusses beraten zu lassen. Umgekehrt darf man, soweit man den Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung anfechten möchte, nicht zu lange warten und muss auch für die Anfechtungsbegründung wichtige Fristen wahren.

### **Margit Krönert**

Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Verkehrsrecht

Wir beraten und vertreten Sie als Anwalt nicht nur in Cottbus, Hoyerswerda, Senftenberg, Spremberg, Kamenz oder Bautzen, sondern bundesweit z.B. in Bußgeldsachen und Strafsachen, als Strafverteidiger oder bei der Unfallregulierung bzw. Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Sie hat weiterhin den Kurs für den Titel Fachanwalt für Mietrecht und WEG-Recht erfolgreich abgeschlossen.

Durch Rechtsanwalt Bandmann verfügt die Kanzlei über einen weiteren Anwalt mit dem Titel Fachanwalt für Verkehrsrecht.

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Der genannte Rechtsanwalt/in ist Urheber. Eine Verwendung ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung zulässig.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei Urteilen um Einzelfallentscheidungen zu einem konkreten Zeitpunkt handelt. Inwiefern diese auf Ihren Fall heute anwendbar sind, muss konkret geprüft werden. Der Beitrag wurde gewissenhaft zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit des Inhaltes wird aber nicht übernommen.



**Büro Cottbus**  
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus  
Tel: 0355 / 22 523  
Fax: 0355 / 35 555 08

**Büro Hoyerswerda**  
Wittichenauer Straße 8,  
02977 Hoyerswerda  
Tel: 03571 / 60 277 08