

Umzugskostenpauschale muss für alle gelten. Angemessener Beschluss erforderlich

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann eine Umzugskostenpauschale per Beschluss einführen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt aktuell, Anfang Oktober 2010. Die Pauschale darf aber nicht zu hoch sein und muss gleichermaßen wirken.

Vorgefallen war dies: In einer Eigentümergeinschaft vermietete ein Wohnungseigentümer regelmäßig seine Eigentumswohnungen an Touristen und Saisonarbeiter. Aus diesem Grund kam es in seinen 5 Wohnungen zu ungefähr 100 Mieterwechseln im Jahr. Die Gemeinschaft beschloss deshalb auf einer Eigentümerversammlung, dass jeder Wohnungseigentümer in jedem Fall eines Mieterwechsels eine Kostenpauschale von 50 € zahlen muss. Der häufig die Mieter wechselnde Eigentümer reichte gegen diesen Beschluss eine Anfechtungsklage ein.

Mit Erfolg! Der BGH stellte fest, dass der Beschluss über eine Umzugskostenpauschale rechtswidrig ist. Eine Eigentümergeinschaft kann zwar grundsätzlich eine solche Pauschale wirksam beschließen. Ein solcher Beschluss entspricht aber nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Pauschale angemessen ist. Die Höhe der Pauschale von 50 € war im durch das Karlsruher Bundesgericht beurteilten Fall zwar angemessen. Allerdings war der Beschluss auf befristete Mietverhältnisse beschränkt und sollte nicht für Umzüge der Eigentümer selbst gelten. Damit stellte diese Regelung eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung von Wohnungseigentümern dar, die an Dritte vermieten. Denn die von dem Beschluss ausgenommenen Umzüge von Wohnungseigentümern führen zu keiner geringeren Belastung des Gemeinschaftseigentums (BGH, Urteil v. 01.10.10, Az. V ZR 220/09).