

Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 13 Abs. 2, 21 Abs. 7 WEG

- 1. Eine Umzugspauschale kann gem. § 21 Abs. 7 WEG schon dann beschlossen werden, wenn der Gebrauch des Gemeinschaftseigentums bei typisierender Betrachtung mit einer gesteigerten Inanspruchnahme und dem Anfall besonderer Kosten einhergeht. In solchen Fällen werden das Gemeinschaftseigentum, etwa Treppenhäuser und Aufzüge, in gesteigerter Form genutzt. Typischerweise werden besondere Aufwendung, etwa für Beschädigung oder Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums, anfallen.**
- 2. Die von der Pauschale betroffenen Wohnungseigentümer dürfen nicht unangemessen benachteiligt werden. Eine Pauschale in Höhe von 50,00 € überschreitet dieses Maß noch nicht. 100,00 € entsprechen dagegen nicht mehr der ordnungsgemäßen Verwaltung.**

LG Frankfurt am Main, 01.11.2017 - 2-13 S 69/16

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 30.03.2016 wie folgt abgeändert:

Der Beschluss zu TOP 9 (Erhebung einer Umzugskostenpauschale) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung ist begründet. Entgegen der Rechtsauffassung des Amtsgerichts sieht die Kammer die Umzugskostenpauschale mit 100,00 € als zu hoch an und daher die diesbezügliche Beschlussfassung als nicht ordnungsmäßige Verwaltung entsprechend an.

Die Kammer orientiert sich bei der Entscheidung an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 01.10.2010 - V ZR 220/09) und sieht für eine Abweichung hiervon entgegen der Ansicht der Berufung keine Gründe.

In der genannten Entscheidung legt der Bundesgerichtshof Maßstäbe für den Beschluss über eine Umzugskostenpauschale fest. Grundsätzlich ist ein solcher Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG - es handele sich bei Umzügen um eine besondere Nutzung in diesem Sinne, da bei typisierender Betrachtung der Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich sei - möglich, er müsse jedoch, um ordnungsmäßiger Verwaltung zu entsprechen, in Bezug auf die Höhe der zu leistenden Pauschale maßvoll sein. § 21 Abs. 7 WEG eröffne den Wohnungseigentümern - unabhängig vom Überschreiten des zulässigen Mitgebrauches im Sinne von § 13 Abs. 2 WEG - die Möglichkeit solche Pauschalen zu beschließen. Eine Pauschale könne daher schon dann beschlossen werden, wenn der Gebrauch des Gemeinschaftseigentums bei typisierender Betrachtung mit einer gesteigerten Inanspruchnahme und dem Anfall besonderer Kosten einhergehe. Dies sei bei Umzügen der Fall. In solchen Fällen werde das Gemeinschaftseigentum, etwa Treppenhäuser und Aufzüge, in gesteigerter Form genutzt. Typischerweise würden besondere Aufwendung, etwa für Beschädigung oder Reinigung des gemeinschaftlichen Eigentums, anfallen. Solche Kosten seien nur schwer, mit unverhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln. Eine Pauschale, welche solche Kosten zumindest teilweise abdecke, könne daher im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer liegen und ein Beschluss diesbezüglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Jedoch entsprächen solche Pauschalen nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie maßvoll bemessen seien. **Die von der Pauschale betroffenen Wohnungseigentümer dürften nicht unangemessen benachteiligt werden. Eine Pauschale in Höhe von 50,00 € überschreite dieses Maß noch nicht** und ein diesbezüglicher Beschluss entspreche daher noch ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Kammer schließt sich den vom Bundesgerichtshof aufgestellten Grundsätzen an. Im vorliegenden Fall ist die Pauschale in ihrer Höhe unangemessen. Der streitgegenständliche Beschluss sieht eine Pauschale in Höhe von 100,00 € vor. Der vom Bundesgerichtshof genannte Richtwert ist erheblich überschritten und kann nicht mehr als maßvoll bezeichnet werden. Die Beschlussfassung diesbezüglich entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Besonderheiten des Einzelfalles begründen, entgegen der Ansicht der Berufung, keine andere Sichtweise. Bei der Frage nach der Angemessenheit der Pauschale ist auf eine typisierende Betrachtungsweise im Hinblick auf die typischerweise entstehenden Schäden abzustellen, denn dies ist gerade der Zweck einer solchen Pauschalierung. Nach Ansicht der Kammer kann es daher keinen Unterschied machen, ob häufige Umzüge mit geringem Umzugsgut oder seltenere Umzüge mit umfangreichem Umzugsgut stattfinden. Dies spiegelt sich ebenso in der Entscheidung des Bundesgerichtshofes wieder: "Da solche Abnutzungen, Schäden und Kosten schwer oder nur mit unangemessenem Aufwand an Zeit und Kosten zu quantifizieren sind, liegt eine pauschalierende Regelung, die nicht darauf abhebt, ob im Einzelfall Kosten verursacht werden, im wohlverstandenen Interesse aller Wohnungseigentümer." In einer -zumindest erhebliche - Überschreitung des vom Bundesgerichtshof gebilligten Richtwertes von 50,00 € sieht die Kammer eine unangemessene Benachteiligung der betroffenen Wohnungseigentümer. Im Rahmen der Prüfung, ob ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, sind nämlich auch die Interessen der von der Regelung betroffenen Eigentümer zu berücksichtigen. Diese dürfen nicht unangemessen benachteiligt werden. Dies wäre aber dann der Fall, wenn Kosten - über ein gewisses Maß hinaus - unter Umgehung des grundsätzlich geltenden Verschuldenserefordernisses, auf einzelne Wohnungseigentümer abgewälzt würden. Dieses angemessene Maß ist daher nach Ansicht der grundsätzlich, sofern keine besonderen Umstände im Einzelfall

ausnahmsweise etwas anderes gebieten, in Anlehnung an die genannte Entscheidung mit 50,00 € anzusetzen. **Nach Ansicht der Kammer wäre daher nur dann eine erhebliche Überschreitung des genannten Richtwertes angemessen, wenn dies durch besondere Umstände, etwa wegen zu erwartenden besonders hohe Schädigungen - etwa aufgrund der besonderen baulichen Gegebenheiten der WEG - im Einzelfall gerechtfertigt wäre.** Solche besonderen Umstände sind vorliegend nicht vorgetragen. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass entgegen der Ansicht der Beklagten nach Ansicht der Kammer die Umzugspauschale nur eine Schadenspauschalierung darstellt, die die Geltendmachung weiterer Schäden nicht ausschließt. Für eine abweichende Auslegung gibt der Wortlaut des Beschlusstextes keine Anhaltspunkte her. Vielmehr soll die Pauschale verschuldensunabhängig bei jedem Umzug anfallen. Ein Bezug zu etwaigen verschuldensabhängigen Ansprüchen, etwa wegen Eigentumsbeschädigungen, ist in dem Beschlusstext nicht enthalten. Vielmehr ist es gerade der Zweck einer solchen Schadenspauschalierung eine eventuelle Haftung auszuweiten (Grüneberg, Palandt BGB § 276 Rn. 26). In diesem Sinne ist die streitgegenständliche Regelung auszulegen.

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre kann ebenfalls, zumindest die im vorliegenden Fall beschlossene, Höhe der Pauschale von 100,00 €, nicht rechtfertigen. Eine Orientierung an der Entwicklung des Baupreisindex für den relevanten Zeitraum von 2010 bis 2015 könnte allenfalls einen geringen Anstieg rechtfertigen, sicher jedoch nicht die Verdopplung. Auch die einschlägige Kommentarliteratur hält bis heute an dem von Bundesgerichtshof aufgestellten Richtwert fest (BeckOK WEG, § 21 Rn. 380; Jennißen WEG, § 21 Rn. 118; Riecke/Schmid, § 21 Rn. 300).

Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen.