

Eine WEG kann keine Umzugskostenpauschalen mehr fordern – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Berlin-Mitte) vom 16.03.2020, 26 C 5003/19 WEG

I.

Gerade in größeren Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) kommt es über das Jahr gesehen zu einer hohen Anzahl von Umzügen. Diese führen in der Regel zu einer gesteigerten Inanspruchnahme von Treppenhäusern und Aufzügen. Daher war es bis zum 01.12.2020 ständige Rechtsprechung, dass die Wohnungseigentümer zur Abdeckung der durch solche Umzüge entstehenden Mehrkosten eine sogenannte Umzugskostenpauschale beschließen konnten. Dabei wird beschlossen, dass jeder Wohnungseigentümer der umzieht pauschal einen bestimmten Betrag zahlen muss. Dieser Betrag ist unabhängig von dem tatsächlichen Kostenaufwand. Dies wurde durch die besprochene Entscheidung des AG Berlin-Mitte nochmals bestätigt. Durch die zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform sind solche Umzugskostenpauschalen aber nicht mehr möglich.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder in einer WEG. Auf einer Eigentümerversammlung von August 2019 haben die Wohnungseigentümer beschlossen, dass für jeden Fall eines Bewohnerwechsels eine Pauschale von EUR 100,00 an die Eigentümergeinschaft gezahlt werden soll. Der Kläger hat hiergegen Anfechtungsklage erhoben. Das AG Berlin-Mitte hat den Beschluss für ungültig erklärt. Die Pauschale von EUR 100,00 pro Bewohnerwechsel sei viel zu hoch.

III.

1.

Je größer eine Wohnungseigentümergeinschaft ist desto mehr Bewohnerwechsel werden innerhalb eines Jahres stattfinden. Bei einer WEG die aus fünf Wohnungseigentümern besteht werden deutlich weniger Bewohnerwechsel innerhalb eines Jahres stattfinden, als bei einer WEG die aus 200 Wohnungseigentümern besteht. Bei jedem Bewohnerwechsel wird das Treppenhaus in Anspruch genommen; Möbel und andere Umzugsgegenstände werden durch dieses transportiert, das Treppenhaus wird verdreckt etc. Bis zum Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 hatte die Rechtsprechung den Wohnungseigentümern nach § 21 Abs. 7 WEG die Kompetenz zugebilligt, zur Abgeltung solcher zusätzlichen Beeinträchtigungen eine Pauschale zu beschließen. Auch nach alter Rechtslage musste die Pauschale aber angemessen sein. Die Grenze wurde bei ungefähr EUR 50,00 gezogen.

2.

Zum 01.12.2020 ist eine umfassende WEG-Reform in Kraft getreten. Der Gesetzgeber will, dass grundsätzlich nur noch konkret angefallene Kosten abgerechnet werden und hat daher ein Verbot geregelt, pauschale Kosten abzurechnen. Ab 01.12.2020 ist es daher nicht mehr möglich, Umzugskostenpauschalen zu beschließen. Da der Gesetzgeber keinerlei Übergangsvorschrift vorgesehen hat, sind bereits getroffene Beschlüsse zu Umzugskostenpauschalen ab 01.12.2020 automatisch unwirksam.

3.

Wohnungseigentümer können aber weiterhin Mehrkosten wegen solcher Umzüge abrechnen. Sie müssen nur anders vorgehen als bisher: ab 01.12.2020 ist es möglich, neben der bereits nach alter Rechtslage möglichen Instandhaltungsrücklage noch weitere Rücklagen zu vereinbaren und hierfür Vorschüsse anzufordern.

Beispiel: Neben der Instandhaltungsrücklage können nunmehr auch Rücklagen für den geplanten Einbau eines Aufzuges, den Ankauf von Heizöl oder eben für Bewohnerwechsel anzulegen.

Über die vorgesehenen Vorschüsse ist dann jährlich konkret abzurechnen.

IV.

Umzugskostenpauschalen können innerhalb einer WEG ab 01.12.2020 nicht mehr beschlossen werden und bereits beschlossene Umzugskostenpauschalen sind automatisch unwirksam. Für die Wohnungseigentümer besteht aber die Möglichkeit, für die Kosten solcher Umzüge Rücklagen zu bilden. Damit hier keine Fehler gemacht werden, die später zu rechtlichen und finanziellen Nachteilen führen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.