



UMZUGSKOSTENPAUSCHALE & CO. — WIE KREATIV MAN
BEI NEUEN KOSTENARTEN SEIN?

DAS GESETZ: § 21 ABS. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der **Kosten** für eine **besondere Nutzung** des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen **besonderen Verwaltungsaufwand** mit Stimmenmehrheit beschließen.

GESCHICHTE

- § 21 Abs. 7 WEG wurde mit der WEG-Reform ins Gesetz eingeführt.
- Er bezweckt eine „Erleichterung“ der Verwaltung durch Einführung/Klarstellung einer ausdrücklichen Beschlusskompetenz (BT-Drs. 16/887, 27).
- Der Gesetzgeber hat ausdrücklich nur auf die Umzugskostenpauschale geschaut. Weitere klare Fälle sind nicht benannt.

VERHÄLTNIS ZU § 16 ABS. 3 UND ABS. 4 WEG

EIGENE ANSICHT

- § 21 Abs. 7 WEG gibt eine Beschlusskompetenz, einem Wohnungseigentümer die Kosten für einen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums bzw. die Kosten einer Verwaltungsmaßnahme aufzuerlegen (= Kostentatbestand)
- § 21 Abs. 7 WEG ist hingegen **keine** Norm, die es ermöglicht, einen **Umlageschlüssel** anzuordnen.
- Diese Sichtweise ist wichtig für die Abrechnung!



ALLGEMEINES

BESCHLUSS

- Es handelt sich um einen Beschluss, der einer einfachen Mehrheit bedarf.
- Problematisch ist häufig – wie noch zu zeigen wird – den Beschluss mit der notwendigen **Bestimmtheit** zu fassen.

KOSTEN

- Pauschalierende und typisierende Regelungen entsprechen nur dann einer ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn
 - die Pauschale **maßvoll** bemessen ist und
 - nicht zu einer **ungerechtfertigten Ungleichbehandlung** der Wohnungseigentümer führt.

ZEITPUNKT DES BESCHLUSSES

- Ein Beschluss, der sich auf § 21 Abs. 7 WEG stützt, muss nach ganz h.M. grundsätzlich **vor** dem Kostentatbestand liegen, den er auslösen soll.
- „Rückwirkende“ Beschlüsse sind nicht ordnungsmäßig. Ein Wohnungseigentümer muss bei einem bestimmten Verhalten wissen, dass er (allein) mit den Kosten einer Nutzung oder einer Verwaltungsmaßnahme belastet wird (= Verhaltenssteuerung).

ZEITPUNKT DES BESCHLUSSES

- **Folge:** Es handelt sich um typische, in der Regel **abstrakte** Begleitbeschlüsse zum Verwaltervertrag.



KOSTEN FÜR BESONDERE NUTZUNG |

BEGRIFF DER BESONDEREN NUTZUNG

BGH V. 1.10.2010, V ZR 220/09

- Nutzungen sind besonders, wenn sie mit einer **gesteigerten Inanspruchnahme** des gemeinschaftlichen Eigentum einhergehen und zumindest bei **typisierender** Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen.
- Für das Vorliegen einer besonderen Nutzung kommt es „**nicht entscheidend**“ darauf an, ob sie den zulässigen Mitgebrauch nach § 13 Abs. 2 WEG überschreitet und daher eine **unzulässige** Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums vorliegt (= auch ein zulässiger Gebrauch kann „besonders“ sein, Unzulässigkeit indiziert aber gleichsam „Steigerung“).

GESTEIGERTE INANSPRUCHNAHME?

- Was „steigert“ einen Gebrauch gegenüber dem „normalen“:
 - Maß der Häufigkeit? Was ist „normal“ häufig?
 - Maß der Intensität? Was ist „normal“ intensiv?

EIGENE ANSICHT

Nach hier vertretener Ansicht muss bei der Begriffsbestimmung bedacht werden, dass jeder Wohnungseigentümer am gemeinschaftlichen Eigentum (§§ 1 Abs. 5, 5 WEG) gem. § 13 Abs. 2 S. 1 WEG – ist nichts anderes bestimmt, etwa ein Sondernutzungsrecht – ein **gleichrangiges** Mitgebrauchsrecht hat. Ohne Gebrauchsbeschränkung nach § 15 Abs. 1, Abs. 2 WEG steht den Wohnungseigentümern – ist kein Sondernutzungsrecht begründet worden – der Mitgebrauch am gemeinschaftlichen Eigentum unabhängig von den Miteigentumsanteilen in gleichem Umfange zu. Es ist daher weiterhin richtig, dass es sich bei einem besonderen Gebrauch um einen Gebrauch handeln muss, der den Rahmen des bereits nach §§ 14 und 15 WEG möglichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums **übersteigt** (a.A. BGH NJW 2010, 3508 Rn. 8: diese Sichtweise würde das „gesetzgeberische Anliegen ohne Not verfehlen“).

UMZUGSKOSTENPAUSCHALE

- Ein Umzug ist nach h.M. eine **besondere** Nutzung. Umzüge führten im Allgemeinen zu einer gesteigerten Inanspruchnahme insbesondere von Treppenhäusern und Aufzügen und machten in der Regel zusätzlichen Reinigungsaufwand erforderlich. Selbst sorgfältig arbeitende Umzugskräfte könnten in der Regel kleinere, oft unbedeutende und erst in der Summierung die Unansehnlichkeit oder Reparaturbedürftigkeit deutlich machende Schäden kaum vermeiden.
- Da solche Abnutzungen, Schäden und Kosten schwer oder nur mit unangemessenem Aufwand an Zeit und Kosten zu quantifizieren seien, liege eine pauschalierende Regelung, die nicht darauf abhebe, ob im Einzelfall Kosten verursacht werden, im wohlverstandenen Interesse aller Wohnungseigentümer.

HÖHE DER UMZUGSKOSTENPAUSCHALE

Die Grenze der Angemessenheit ist nach den derzeitigen Verhältnissen zwar bei einem Betrag von 50 Euro erreicht, aber noch nicht überschritten.

MUSTER

- Zieht ein Eigentümer oder ein Dritter, der sein Gebrauchsrecht wie Mieter oder Nießbraucher vom Eigentümer ableitet, unter Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich der Fassade oder des Innenhofs aus, ist dieser Eigentümer verpflichtet, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für diese Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums pauschal 50 EUR zu zahlen. Der Anspruch auf Zahlung dieses Betrags wird mit Ablauf des Monats fällig, in dem der Auszug erfolgt.
- Der Anspruch auf die Nutzungspauschale besteht unabhängig von etwaigen Schadenersatzansprüchen wegen Schädigungen des gemeinschaftlichen Eigentums. Insbesondere besteht der Anspruch auf die Pauschale unabhängig vom Nachweis geringerer Kosten. Allerdings werden die Eigentümer Bagatellschäden im Umfange von bis zu 50 Euro pro Schadensfall nicht geltend machen.

GEBRAUCHSPAUSCHALEN

- Gebraucht ein Wohnungseigentümer einen Raum oder eine Fläche
 - etwa: Stellplatz, Gartenfläche, Spielplatz, Treppenhaus, Aufzug
- „übermäßig“, lässt sich erwägen, ihn mit den durch den Gebrauch veranlassten Kosten
 - etwa: Reinigung, Wasser- und Stromverbrauch, Abfall, Instandhaltung
- über seinen „eigentlichen“ Anteil hinaus zu belasten.
- Das **Problem** besteht darin, in einem Beschluss das „Übermaß“ in ausreichend bestimmter Weise zu beschreiben.

MUSTER

- Gebraucht ein Eigentümer die im Folgenden genannten Räume/Flächen (unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer) in folgender Weise ____ (genaue Beschreibung des Gesteigerten/Übermäßigen/Besonderen), hat er dafür ____ zu zahlen.
- ...

UNZULÄSSIGER GEBRAUCH

- Gemeinschaftliches Eigentum
 - Flächen oder Räume, die ein Wohnungseigentümer nicht gebrauchen dürfte.
- Sondereigentum mit Folgen für das gemeinschaftliche Eigentum
 - Flächen oder Räume des gemeinschaftlichen Eigentums werden übermäßig in Anspruch genommen

KOSTEN FÜR EINEN „NORMALEN“ GEBRAUCH

- Die Wohnungseigentümer können nach manchen Stimmen auch für den „normalen“ Gebrauch einer gemeinsamen Anlage/Einrichtung, einer Fläche oder eines Raums ein **Entgelt** verlangen.
 - Beispiele wären: Entgelte für eine Sauna, eine Waschmaschine oder ein Schwimmbad.
- Kritisch hieran ist, dass alle Wohnungseigentümer Miteigentümer sind und sie ein Entgelt über das Maß des § 16 Abs. 2 WEG oder den vereinbarten/beschlossenen Umlageschlüssel beteiligt.

WOHL NICHT ERFASSTE FÄLLE

- § 21 Abs. 7 Var. 2 WEG erlaubt es nicht, die Pflege, **Kleinreparatur** und Wartung von im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Fenstern, Wohnungseingangstüren, Balkontüren, Briefkästen und Klingeln „kostenmäßig wie Sondereigentum zu behandeln“.
- Auch der Beschluss einer **Vertragsstrafe**, z.B. wenn ein Wohnungseigentümer gegen eine vereinbarte Vermietungsbeschränkung verstößt, ist nicht möglich.
- Schließlich kann auch gemeinschaftswidriges Verhalten, z.B. ein Verstoß gegen die Hausordnung, nicht durch einen auf § 21 Abs. 7 WEG beruhenden Beschluss bestraft werden.

TIPP

- Besser ist es, einen **besonderen Umlageschlüssel** für den Gebrauch einer gemeinsamen Anlage/Einrichtung, einer Fläche oder eines Raums zu bestimmen, nämlich die **Häufigkeit** des Gebrauchs. Dieser Schlüssel kann aber nicht „100 %“ sein.

TIPP

- Noch besser ist es, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einem „Nutzer“ **Mietverträge** über den Raum/die Fläche/die Anlage oder Einrichtung schließt und flankierend einen entsprechenden Gebrauch beschließt.
- **Beispiele:**
 - Fläche für Werbekasten,
 - Fläche für Schilder,
 - Außenstellplatz,
 - Waschmaschine.

SCHRITTE

1. Beschluss über Vermietung.
2. Billigung des Mietvertrages durch Wohnungseigentümer.
3. Ermächtigung Verwalter, dass er für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Vertrag schließen und auf diesen einwirken darf.
4. Vertragsschluss.



**KOSTEN FÜR BESONDEREN
VERWALTUNGSaufwand**

BEGRIFF

- **Merle:** Unter einem besonderen Verwaltungsaufwand ist ein über den normalen, üblichen Aufwand bei der Verwaltung hinausgehender, übermäßiger Verwaltungsaufwand zu verstehen, der bei typisierender Betrachtung zusätzliche Kosten verursacht.
- **Elzer:** Ein Verwaltungsaufwand ist „besonders“, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer durch sein Verhalten einen über das objektiv, unabhängig von der konkreten Anlage zu bestimmende Normalmaß hinausgehenden, aber vermeidbaren Aufwand verursacht.

VERTRAGLICHE SONDERVERGÜTUNGEN DES VERWALTERS

- Besonderer Verwaltungsaufwand ist jede dem Verwalter von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für besondere Verwaltungsleistungen versprochene **Sondervergütung**, soweit sie von einem Wohnungseigentümer ausgelöst worden ist.
- **Beispiele:**
 - Veräußerungszustimmung
 - Kosten für Kopien
 - Kosten für (weitere) Mahnungen
 - Kosten für eine Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren

MÖGLICHKEITEN

1. Der Verwalter erhält die Sondervergütung (darf sich insoweit aus dem Gemeinschaftskonto sofort befriedigen). Wohnungseigentümer ist verpflichtet, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer diese Position zu erstatten.
2. Der Verwalter erhält die Sondervergütung. Wohnungseigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter diese Position unmittelbar zu bezahlen.

MUSTER

Kann der Verwalter für ____ (genaue Nennung) gemäß dem Verwaltervertrag vom ____ ein Sondervergütung verlangen, hat der Wohnungseigentümer, der die Sondervergütung im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG veranlasst hat, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die Sondervergütung zu erstatten. Der Anspruch ist sofort mit Veranlassung fällig.

SONDERVERGÜTUNGEN DES VERWALTERS JENSEITS DES VERWALTERVERTRAGES?

- Es wird diskutiert, ob der Verwalter nach § 21 Abs. 7 WEG weitere Vergütungen „generieren“ kann, die unmittelbar ein Wohnungseigentümer zu tragen hat. *Merle* nennt etwa die Führung eines Aktivprozesses oder die Prozessbegleitung oder den Erwerb eines Grundstücks.

SONDERVERGÜTUNGEN DES VERWALTERS JENSEITS DES VERWALTERVERTRAGES?

- Hiervon rate ich **dringend** ab! Will der Verwalter von seinem Vertragspartner weitere Vergütung(en), kann er eine Vertragsänderung anregen.
 - Diese müssten die Wohnungseigentümer als Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließen.
 - Ferner müssten Wohnungseigentümer bestimmt werden, die den Vertrag unterzeichnen.
 - Dann müsste es zu einer Vertragsänderung kommen.

MEHRKOSTEN EINER STREITWERTVEREINBARUNG

- § 27 Abs. 2 WEG. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
 - 4. mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem **höheren** als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.
- Besonderer Verwaltungsaufwand sind nach h.M. auch die Mehrkosten einer Streitwertvereinbarung nach § 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 WEG für den Fall des Unterliegens.

PROZESSKOSTEN

- Zu beantworten ist die Frage, ob Wohnungseigentümer für die Zukunft, also prospektiv, die Prozesskosten eines Passivprozesses als besonderen Verwaltungsaufwand verstehen und die Kosten dem **klagenden** Wohnungseigentümer auferlegen können.

PROZESSKOSTEN

- Dies ist wohl zu **verneinen**. Die Verteidigung gegen eine Anfechtungsklage ist jedenfalls kein „besonderer Verwaltungsaufwand“ – und zwar auch dann nicht, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit dem Verwalter für die Verfahrensführung eine Sondervergütung vereinbart hat.
- Denn einem Wohnungseigentümer muss es möglich sein, seine verfassungsrechtlich gewährleisteten Verfahrensrechte zu wahren, ohne befürchten zu müssen, dafür – selbst wenn er gewinnt! – der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die dafür entstandenen Kosten erstatten zu müssen. Dieser „Mechanismus“ könnte nämlich einen Wohnungseigentümer von der Erhebung auch einer berechtigten Klage abhalten.



FOLGERUNGEN FÜR ABRECHNUNGSWESEN

ACHTUNG

- Die folgenden Ausführungen sind noch nicht gesichert. Geht der Verwalter wie vorgeschlagen vor, ist das gegebenenfalls mit einem höheren Aufwand verbunden.
- Meine Vorschläge sind aber der „sichere“ Weg. Wer so vorgeht, macht jedenfalls nichts falsch.
- Ich rate daher, meine Vorschläge umzusetzen!

ANSPRUCHSBEGRÜNDUNG

§ 21 ABS. 7 WEG

Die Wohnungseigentümer können die Regelung ... der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit **beschließen**.

Der Anspruch entsteht (erst) durch Beschluss.



GEGENSTAND DER GESAMTABRECHNUNG

Hat ein Wohnungseigentümer einen beschlossenen Anspruch nicht bedient, ist das weder Einnahme noch Ausgabe.

Entsprechendes gilt für gesetzliche Ansprüche.

GEGENSTAND DER GESAMTABRECHNUNG

Hat ein Wohnungseigentümer einen beschlossenen Anspruch bedient, ist das eine Einnahme.

Entsprechendes gilt für gesetzliche Ansprüche.

GEGENSTAND DER EINZELABRECHNUNG

In den Einzelabrechnungen „umzulegen“ sind solche Positionen (Einnahmen u. Ausgaben),

- an denen ein Wohnungseigentümer für das abgerechnete Jahr zu beteiligen ist.

BGH, URTEIL V. 4.3.2011, V ZR 156/10

Steht ein *Ersatzanspruch* gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine hiervon „abweichende Kostenverteilung“, wenn der Anspruch **tituliert** ist oder sonst **feststeht**, etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist.

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT |