BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 220/09

Verkündet am:
1. Oktober 2010
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 21 Abs. 7

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.

BGH, Urteil vom 1. Oktober 2010 - V ZR 220/09 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 1. Oktober 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Roth

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 12. Juni 2009 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 17. April 2008 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Beklagten.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden die im Rubrum näher bezeichnete Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Kläger ist Eigentümer von fünf Eigentumswohnungen, die er als möblierte Ferienwohnungen an Touristen und Saisonarbeiter vermietet. Pro Jahr kommen insgesamt etwa einhundert Mietverträge zustande. Vergleichbare Vermietungen nimmt allenfalls ein weiteres Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft vor. Bei den Beklagten handelt es sich um die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft.

2 In der Eigentümerversammlung vom 3. Dezember 2007 wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Der zu TOP 4 ergangene Beschluss lautet auszugsweise:

> "Die Gemeinschaft beschließt, dass jeder Wohnungseigentümer im Falle eines Bewohnerwechsels aufgrund befristeter Nutzungsüberlassung ... für mögliche Beeinträchtigungen und eine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums eine Kostenpauschale in Höhe von 50 € an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen hat. Unter den Begriff des Bewohners fallen auch Feriengäste und "Saisonarbeitnehmer", die das Sondereigentum angemietet haben. Betrifft der Bewohnerwechsel mehrere Personen, fällt die Kostenpauschale nur einmal an ... Die eingezahlten Beträge sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen ..."

3 Soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse, hat das Amtsgericht auf die am 21. Dezember 2007 eingegangene und am 4. Februar 2008 (Montag) begründete Klage den zitierten Beschluss für ungültig erklärt. Das Landgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Mit der von diesem Gericht zugelassenen Revision möchte der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, es könne offen gelassen werden, ob die gegen den Beschluss zu TOP 4 erhobene Anfechtungsklage innerhalb der Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ausreichend begründet worden sei. Denn auch bei Zugrundelegung der nach Ablauf der Frist von dem Kläger erhobenen Einwände sei der angefochtene Beschluss nicht zu beanstanden. Insbesondere habe die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechende Regelung getroffen. Bei kurzfristigen Vermietungen handele es sich um keine "reine

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Wohnnutzung", sondern um eine besondere Nutzung im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG. Daraus folge, dass es bei derartigen Vermietungen zu einer erhöhten - den "bloßen Mitgebrauch" im Sinne von § 13 Abs. 2 WEG überschreitenden - Abnutzung des Gemeinschaftseigentums komme. Der Kostenpauschale sei auch kein Strafcharakter beizumessen. Die Pauschale werde ausnahmslos von jedem erhoben, der unter die beschlossene Regelung falle.

II.

5 Die Revision ist begründet.

6 1. Das angefochtene Urteil hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht in allen Punkten stand. Zwar ist die Einführung einer maßvollen Umzugskostenpauschale im Wege eines Mehrheitsbeschlusses durch die Regelung des § 21 Abs. 7 WEG gedeckt. Die hier in Rede stehende Ausgestaltung ist jedoch mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht zu vereinbaren.

7 a) Nach der genannten Vorschrift können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss unter anderem Regelungen hinsichtlich der Kosten für besondere Nutzungen des Gemeinschaftseigentums treffen. Eine solche Nutzung liegt hier vor.

8 Allerdings kommt es für das Vorliegen einer besonderen Nutzung im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG nicht entscheidend darauf an, ob eine den zulässigen Mitgebrauch nach § 13 Abs. 2 WEG überschreitende und daher unzulässige Nutzung des Gemeinschaftseigentums vorliegt (so aber Müller, ZWE 2008, 278, 283 f.; vgl. auch Timme/Elzer, WEG, § 21 Rn. 376). Die Gesetzesmaterialien belegen mit aller Klarheit, dass den Wohnungseigentümern mit der Regelung des § 21 Abs. 7 WEG gerade auch die Möglichkeit eröffnet werden sollte, eine Umzugkostenpauschale zu beschließen (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 27). Da Ein- und Auszüge aber unzweifelhaft in den Kernbereich des nach § 13 Abs. 2 WEG

statthaften Mitgebrauchs fallen - und dies im Lichte der Eigentumsgewährleistung des Art. 14 GG auch bei häufigen Umzügen gilt (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NZM 2010, 285, 286 f.) -, erscheint der auf die Wertung des § 13 Abs. 2 WEG abhebende Ansatz nicht überzeugend. Das gesetzgeberische Anliegen würde ohne Not verfehlt.

9 Vor diesem Hintergrund bietet es sich an, schon solche Nutzungen als besondere im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG aufzufassen, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 155; Jennißen/Heinemann, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 118; Palandt/Bassenge, BGB, 69. Aufl., § 21 WEG Rn. 21). Das ist bei Umzügen der Fall. Diese führen im Allgemeinen zu einer gesteigerten Inanspruchnahme insbesondere von Treppenhäusern und Aufzügen und machen in der Regel zusätzlichen Reinigungsaufwand erforderlich. Selbst sorgfältig arbeitende Umzugskräfte können 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 sind (vgl. auch Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 21 Rn. 129; Hügel, ZWE 2005, 204, 213), liegt eine pauschalierende Regelung, die nicht darauf abhebt, ob im Einzelfall Kosten verursacht werden, im wohlverstandenen Interesse aller Wohnungseigentümer. Auf der Grundlage dieser typisierenden und pauschalierenden Betrachtung kommt es daher auch nicht darauf an, dass Feriengäste und Saisonarbeiter in eine möblierte Wohnung meist mit nur geringem Umzugsgut ein- und ausziehen werden.

10 b) Allerdings entsprechen pauschalierende und typisierende Regelungen nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Pauschale maßvoll

bemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.

11 aa) Was die Höhe der Umzugskostenpauschale anbelangt, ist die Grenze der Angemessenheit nach den derzeitigen Verhältnissen zwar bei einem Betrag von 50 € erreicht, aber noch nicht überschritten.

12 bb) Die angegriffene Regelung ist aber deshalb zu beanstanden, weil sie nur Umzüge im Zusammenhang befristet vereinbarter Nutzungsverhältnisse der Pauschale unterwirft und damit Umzüge aufgrund unbefristeter Gebrauchsüberlassungen sowie vor allem auch Umzüge der jeweiligen Eigentümer selbst ausklammert. Der insbesondere bei Mehrheitsbeschlüssen über das Gemeinschaftsverhältnis zum Tragen kommende Gleichbehandlungsgrundsatz lässt zwar Differenzierungen zu, dies aber nur, wenn für die Unterscheidung ein ausreichender Sachgrund besteht (vgl. auch Merle in Bärmann, aaO, § 25 Rn. 184 mwN). Daran fehlt es hier. Insbesondere ist nichts dafür ersichtlich, dass die von der Regelung ausgenommenen Umzüge zu signifikant geringeren Belastungen des Gemeinschaftseigentums führen.

13 2. Das Berufungsurteil ist auch nicht aus anderen Gründen richtig. Insbesondere ist die Anfechtungsklage rechtzeitig erhoben und innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ausreichend begründet worden. Damit war das Klagevorbringen einer späteren Substantiierung zugänglich.

14 Bereits mit der Klage hat sich der Kläger vollen Umfangs gegen den zu TOP 4 ergangenen Beschluss gewandt. In der fristgerecht eingegangenen Klagebegründung hat er hierzu geltend gemacht, der Kostenpauschale komme Strafcharakter zu, weil sich diese allein gegen die von ihm betriebene kurzfristige Vermietung seiner Wohnungen richte. Davon abgesehen sei durch die Vermietung möblierter Wohnungen keine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums zu befürchten. Damit hat der Kläger nicht nur den angefoch-

tenen Beschluss benannt, sondern im Kern vorgetragen, auf welche Umstände er die Anfechtung stützt. Das genügt. Denn die Funktion der Klagebegründungsfrist besteht lediglich darin, den Wohnungseigentümern und dem zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber zu verschaffen, ob, in welchem Umfang und auf Grund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (vgl. Senat, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08, BGHZ 179, 230, 237; Urteil vom 27. März 2009 - V ZR 196/08, NJW 2009, 2132, 2133; vgl. auch Senat, Urteil vom 2. Oktober 2009 - V ZR 235/08, BGHZ 182, 307, 311).

15 3. Nach allem hat das Amtsgericht den angefochtenen Beschluss zu Recht für ungültig erklärt, so dass der Berufung der Beklagten der Erfolg versagt bleibt. Die Zurückweisung des Rechtsmittels kann der Senat selbst aussprechen, weil der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

III.

16 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 und 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Roth

Vorinstanzen:
AG Charlottenburg, Entscheidung vom 17.04.2008 - 74 C 147/07 WEG -
LG Berlin, Entscheidung vom 12.06.2009 - 85 S 45/08 WEG -