

Der Verwalter-Brief

mit Deckert kompakt

Ihr Beratungsdienst rund um WEG- und Mietverwaltung

Juni 2018



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

mit der Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum sind elementare Fragen wie z. B. die nach der Pflicht zur

Kostentragung unmittelbar verbunden. Dabei ist die Zuordnung vielfach schwierig, zumal die hierzu ergangene Rechtsprechung nicht eindeutig ist und etliche Zweifelsfragen ungeklärt sind. Anlass genug, die wichtigsten Kriterien zur Trennung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum darzustellen.

Eines der vielen Dauerthemen im Wohnungseigentumsrecht ist die Frage, welcher Verwalter nach einem Verwalterwechsel die Abrechnung über den Wirtschaftsplan schuldet. Dabei sind verschiedene Konstellationen zu unterscheiden. Der häufigste Fall besteht in einem Verwalterwechsel mit Beginn eines Kalenderjahres. Der Bundesgerichtshof hatte über den Fall zu entscheiden, dass der Verwalter im Januar abbestellt wurde, also nicht zum Jahreswechsel. Die Entscheidung nimmt zu zahlreichen Fragen in diesem Zusammenhang Stellung und sollte jedem Verwalter bekannt sein!

Ein erfolgreiches Verwalten wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Ihre Verwalter-Themen im Juni

Meldungen

→ Seite 2

Service

→ Seite 3

Verwalterthema des Monats

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum

→ Seite 4

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

→ Seite 8

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Schuldner der Abrechnung bei Verwalterwechsel

→ Seite 9

WEG-Rechtsprechung kompakt

→ Seite 11

Schlusslicht

→ Seite 12

Meldungen

Schadhaftes Gemeinschaftseigentum muss saniert werden

Das gemeinschaftliche Eigentum muss grundsätzlich in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. Dann können einzelne Wohnungseigentümer die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen, so der BGH.

In dem entschiedenen Fall hatten zwei Gutachter übereinstimmend festgestellt, dass es durch fehlende Abdichtungen des im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Mauerwerks zu massiven Durchfeuchtungen in mehreren Teileigentumseinheiten gekommen war. Gleichwohl lehnten die Eigentümer eine Sanierung des Gemeinschaftseigentums ab und wollten zunächst ein weiteres Gutachten einholen. Diese Verzögerung der erforderlichen Sanierung widersprach ordnungsgemäßer Verwaltung. Allenfalls in Ausnahmefällen kann ein Anspruch der übrigen Eigentümer auf Anpassung der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung in Betracht kommen – und dies auch nur gegen Ausgleichszahlungen. Wenn ein Eigentümer seine Einheiten nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung gemäß nutzen kann, ist dies ein äußerst gravierender Eingriff in sein Eigentumsrecht, der nur als ultima ratio in Frage kommt. (BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 203/17)

PRAXIS-TIPP:

Unter Wohnungseigentümern weit verbreitet ist der Irrtum, dass Schäden am Sonder- bzw. Teileigentum, die durch schadhaftes Gemeinschaftseigentum (etwa undichtes Dach oder Mauerwerk) verursacht sind, automatisch von der Gemeinschaft zu tragen sind. Dies ist mitnichten der Fall. Ein Anspruch des Sonder- bzw. Teileigentümers auf Ersatz seiner Schäden besteht nur, wenn der Eigentümergemeinschaft ein Verschulden anzulasten ist, etwa wenn die Gemeinschaft eine gebotene Sanierung des Gemeinschaftseigentums verzögert oder unterlassen hat.

Weiterführende Informationen:

Gemeinschaftseigentum → **636555**

Beim Wohnrecht gilt Abrechnungsfrist immer

Auch beim dinglichen Wohnrecht kann vereinbart werden, dass der Wohnberechtigte – genauso wie üblicherweise ein Mieter – die Betriebskosten tragen muss. In diesem Fall muss der Eigentümer wie ein Vermieter die Betriebskostenabrechnung entsprechend § 556 Abs. 3 BGB innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums erteilen, um Nachzahlungen verlangen zu können.

Die Abrechnungsfrist gilt bei einem dinglichen Wohnrecht auch, wenn der zur Kostentragung verpflichtete Wohnberechtigte keine Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zahlen muss. Versäumt ein Eigentümer in diesem Fall die Abrechnungsfrist, kann er vom Wohnberechtigten für das Abrechnungsjahr keinerlei Betriebskosten verlangen. Das hat der BGH klargestellt und damit eine umstrittene Frage geklärt.

Auch bei der Wohnraummiete ist umstritten, ob die Abrechnungsfrist auch gilt, wenn der Mieter zwar Betriebskosten tragen, aber keine Vorauszahlungen leisten muss. Diese Frage konnte der BGH in dem entschiedenen Fall offen lassen, weil die Parteien nicht durch einen Mietvertrag, sondern ein dingliches Wohnrecht verbunden waren. (BGH, Urteil v. 16.3.2018, V ZR 60/17)

Weiterführende Informationen:

Wohnrecht → **639626**

Anpassung der Indexmiete und Schriftform

Ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden soll, muss der Schriftform genügen. Ansonsten gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Diese in § 550 BGB enthaltene Regelung ist hauptsächlich bei gewerblichen Mietverhältnissen von Bedeutung. Hier ist die nicht (mehr) eingehaltene Schriftform ein häufig genutzter Hebel, um sich vorzeitig aus langfristigen Mietverhältnissen zu lösen.

Die ursprünglich eingehaltene Schriftform kann nachträglich entfallen, wenn wesentliche Vertragsänderungen nicht schriftlich getroffen werden. Ob die Änderung einer Indexmiete während des laufenden Mietverhältnisses der Schriftform unterliegt, hängt davon ab, welcher Anpassungsmechanismus im Mietvertrag vereinbart ist, wie sich aus einer aktuellen Entscheidung des BGH ergibt.

Kann eine Mietvertragspartei bei einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung der Miete verlangen, die von der Zustimmung der anderen Vertragspartei abhängt, unterliegt die Änderung der Miete dem Schriftformerfordernis. Ist hingegen im Falle einer bestimmten Indexänderung jede Partei berechtigt, die Miethöhe einseitig neu festzulegen oder soll die Anpassung der Miete automatisch stattfinden, bedarf die Änderung keiner Schriftform.

Im selben Urteil hat der BGH nochmals betont, dass Schriftformheilungsklauseln, die die Vertragsparteien verpflichten sollen, gegebenenfalls für die Nachholung der Schriftform zu sorgen bzw. verbieten, sich auf Mängel der Schriftform zu berufen, stets unwirksam sind. (BGH, Urteil v. 11.4.2018, XII ZR 43/17)

Weiterführende Informationen:

Schriftform – gesetzliche Vorschriften → **639315**

Grundstücksgemeinschaft kann an Mitglied vermieten

Überlässt eine Miteigentümergeinschaft gemeinschaftliche Räume (z. B. eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus) einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt hierdurch regelmäßig ein (Wohnraum-)Mietverhältnis zustande. Das gilt auch, wenn das vereinbarte Entgelt niedrig ist und weit unterhalb der Marktmiete liegt. Auf ein solches Mietverhältnis sind die zum Schutz des

Mieters vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Kündigungsschutz) anzuwenden.

Dem wirksamen Zustandekommen eines derartigen Mietvertrages steht nicht entgegen, dass der Miteigentümer hieran sowohl auf Mieterseite als auch – neben anderen Miteigentümern – auf Vermieterseite beteiligt ist. Der Erwerber eines Miteigentumsanteils tritt in ein zwischen der Miteigentümergeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder bestehendes Wohnraummietverhältnis gemäß § 566 Abs. 1 BGB ein. Dies gilt auch, wenn die mietvertragliche Regelung nicht als Belastung des Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen ist. (BGH, Urteil v. 25.4.2018, VIII ZR 176/17)

Weiterführende Informationen:
Vertragsabschluss (Miete) → **639461**

Kappungsgrenze in Berlin bleibt reduziert

In Berlin dürfen die Mieten auch weiterhin innerhalb von 3 Jahren höchstens um 15 Prozent steigen. Die neue Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, mit der die bereits seit Mai 2013 geltende Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent verlängert wird, hat eine Laufzeit bis zum 10.5.2023. Durch die Verordnung wird ganz Berlin zu einem Gebiet im Sinn des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Weiterführende Informationen:
Übersicht: Derzeit geltende Kappungsgrenzen in den Bundesländern
→ **7689630**

Wirkung der gerichtlichen Beschlussersetzung

Wenn die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht treffen, kann das Wohnungseigentumsgericht auf Antrag nach billigem Ermessen entscheiden und die Maßnahme anordnen. Dabei muss das Gericht die Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes, insbesondere das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung beachten. Die gerichtliche Beschlussersetzung durch Gestaltungsurteil tritt an die Stelle der Beschlussfassung durch die Eigentümer. Die Beschlussersetzung ist allerdings, anders als Beschlüsse der Wohnungseigentümer, nicht schon mit der Beschlussfassung gültig, sondern erst mit Rechtskraft des Urteils. Auch wenn die Entscheidung des Gerichts einen Eigentümerbeschluss ersetzt, findet der Rechtsschutz hiergegen nicht durch die Anfechtungsklage statt, sondern durch die „normalen“ Rechtsmittel; ein Urteil des Amtsgerichts, das einen Beschluss ersetzt, ist daher mit der Berufung anzugreifen.

Wird das Urteil rechtskräftig, steht mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger fest, dass der ersetzte Beschluss gültig ist. Auch Nichtigkeitsgründe können dann nicht mehr geltend gemacht werden und zwar selbst dann nicht, wenn die Beschlussersetzung durch Versäumnisurteil erfolgt ist. (BGH, Urteil v. 16.2.2018, V ZR 148/17)

Weiterführende Informationen:
Verfahren in Wohnungseigentumssachen – Richterliche Ermessensentscheidung → **708482**



Haufe Online-Seminare

Mit den Haufe Online-Seminaren können Sie sich direkt am heimischen PC über aktuelle Themen, die Ihren Verwalteralltag betreffen, informieren. Ihr Vorteil: Sie sparen sich die Kosten für Anreise und Übernachtung und sparen zudem wertvolle Zeit. Für Kunden von „Haufe VerwalterPraxis Professional“ ist die Teilnahme im Abonnement enthalten.

Anmeldung unter www.online-training-immobilien.haufe.de

Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungswirtschaft

Do., 21.6.2018, 10:00 Uhr, Teilnahmebeitrag 69,00 Euro zzgl. MwSt. (82,11 Euro inkl. MwSt.)

Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen als Vermieter und Eigentümer bzw. als Verwalter Gefahrenquellen, die von der Immobilie ausgehen, regelmäßig überprüfen und erforderliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergreifen. Es geht darum, Personen vor Schäden zu bewahren und erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Folgen für das Unternehmen und seine verantwortlichen Führungskräfte aufgrund von Pflichtverletzungen zu vermeiden. Dieses Online-Seminar gibt einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen und Folgen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, die relevanten technischen Normen, Empfehlungen zur Dokumentation und zur Kostenumlage als Betriebskosten.

Referent: RA Thomas Schlüter

Schneller ans Ziel mit dem HaufeIndex

3210789

Wenn Sie „**VerwalterPraxis**“, „**VerwalterPraxis Professional**“, „**Immobilienverwaltung plus/pro**“, „**Hausverwaltungsmanagement plus/pro**“, „**ImmoXpress plus/pro**“ oder „**Lexware hausverwalter plus**“ nutzen, haben Sie einfachen Zugriff auf weiterführende Informationen. Geben Sie die zu jedem Beitrag jeweils genannte(n) Nummer(n) einfach in die Suche Ihrer Wissensdatenbank „**VerwalterPraxis**“ oder „**VerwalterPraxis Professional**“ ein und Sie gelangen direkt und ohne weiteres Suchen zur genannten Fundstelle.

Verwalterthema des Monats

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum?

RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Mit der Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum sind elementare Fragen wie die nach der Verwaltungs- und Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft und der Pflicht zur Kostentragung unmittelbar verbunden.

Dabei ist die Zuordnung der einzelnen Bauteile, Anlagen und technischen Einrichtungen einer Wohnungseigentumsanlage zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum vielfach schwierig, zumal die hierzu ergangene Rechtsprechung nicht eindeutig ist und etliche Zweifelsfragen ungeklärt sind. So entsteht im Kreise der Wohnungseigentümer oftmals Streit über die Frage, wer für die Instandhaltung und Instandsetzung der einzelnen Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes zuständig ist und die hierfür anfallenden Kosten zu übernehmen hat.

Hier ist der Verwalter in besonderem Maße gefordert. Anlass genug, die wichtigsten Kriterien zur Trennung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum darzustellen und in der Praxis immer wiederkehrende Abgrenzungsfragen zu beleuchten.

1. Der Dreiklang von Grundsatz, Ausnahme und Rückausnahme

Die Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum gelingt am einfachsten, wenn man sich vergegenwärtigt, dass hierfür im Wohnungseigentumsgesetz ein Dreiklang von Grundsatz, Ausnahme und Rückausnahme angelegt ist. Zunächst ist als Grundsatz davon auszugehen, dass Gemeinschaftseigentum vorliegt (vgl. § 1 Abs. 5 WEG). Sodann ist zu prüfen, ob wirksam Sondereigentum begründet wurde (vgl. § 3 Abs. 2 S. 1 WEG). Ist solches eingeräumt, muss weiter überprüft werden, ob nicht eine der in § 5 Abs. 1 und 2 WEG geregelten Rückausnahmen eingreift.

2. Grundsatz: Der Vorrang des Gemeinschaftseigentums

Ist fraglich, ob ein Gegenstand dem Gemeinschafts- oder dem Sondereigentum zuzuordnen ist, muss als Grundregel vorausgesetzt werden, dass gem. § 1 Abs. 5 WEG zunächst einmal alles, also das Grundstück nebst dem Gebäude und all dessen Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen, grundsätzlich dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet ist. Dies liegt im sachenrechtlichen Grundsatz des § 94 BGB begründet, wonach das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude als dessen wesentlichem Bestandteil eine rechtliche Einheit bildet. Hieraus folgt, dass mehreren Eigentümern ein- und desselben Grundstücks, wie es das WEG auch ausdrücklich anordnet, hieran gemeinschaftliches Miteigentum zusteht, also grundsätzlich Gemeinschaftseigentum i.S.d. § 1 Abs. 5 WEG besteht.

3. Ausnahme: Die Begründung von Sondereigentum

Die Besonderheit des Wohnungseigentums besteht nun darin, dass als Ausnahme vom Grundsatz des § 94 BGB gem. §§ 3, 8 WEG die Begründung von Sondereigentum möglich ist. Dabei kann gem. § 3 Abs. 2 S. 1 WEG Sondereigentum aber nur an „abgeschlossenen Räumen“

begründet werden. Somit ist bei der weiteren Prüfung stets zu fragen, ob erstens der betreffende Gegenstand in der Teilungserklärung der WEG-Anlage überhaupt zu Sondereigentum erklärt wurde und zweitens, ob der zu Sondereigentum erklärte Gegenstand auch sondereigentumsfähig ist, also einen abgeschlossenen Raum darstellt.

a) Wurde überhaupt Sondereigentum begründet?

Gerade bei Balkonen, Loggien oder Dachterrassen ist, bevor man weitere komplizierte Überlegungen anstellt, vorrangig die Frage zu klären, ob im Rahmen der Teilungserklärung hieran überhaupt Sondereigentum begründet wurde. Die Tatsache, dass z.B. ein Balkon nur durch eine Wohnung zugänglich ist, führt nämlich mangels ausdrücklicher textlicher Einbeziehung in das Sondereigentum oder zeichnerischer Zuordnung durch den Aufteilungsplan noch nicht dazu, dass hieran Sondereigentum besteht (vgl. KG, Beschluss v. 8.11.2016, 1 W 493/16; LG Itzehoe, Urteil v. 19.7.2016, 11 S 113/15). Folglich gehört der Bodenbelag eines Balkons nur dann zum Sondereigentum, wenn an dem Balkon überhaupt Sondereigentum begründet wurde.

b) Liegt Sondereigentumsfähigkeit vor?

Selbst wenn der in Rede stehende Gegenstand zu Sondereigentum erklärt wurde, muss immer zusätzlich geprüft werden, ob die Einräumung des Sondereigentums auch wirksam ist, also Sondereigentumsfähigkeit als abgeschlossener Raum i.S.d. § 3 Abs. 2 S. 1 WEG vorliegt. Dabei ist zu beachten, dass hiergegen verstößende Bestimmungen der Teilungserklärung aufgrund des zwingenden Charakters der gesetzlichen Regelungen nichtig, d.h. rechtsunwirksam sind und in solchen Fällen Gemeinschaftseigentum vorliegt (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.2012, V ZR 57/12).

aa) Kriterien der Abgeschlossenheit

In der älteren Rechtsprechung und Literatur wird die Auffassung vertreten, dass die räumliche Abgeschlossenheit von der Existenz einer festen körperlichen Umgrenzung des Raumes durch Decke, Boden und Wände abhängig ist (vgl. BayObLG, Beschluss v. 6.2.1986, 2Z BR 70/85). Nach neuerer Rechtsauffassung kann sich die Abgeschlossenheit eines Raumes aber auch durch Teilumgrenzungen sowie immaterielle Abgrenzungsmerkmale ergeben, die sich aus dem Funktions- oder Nutzungszusammenhang ergeben (vgl. BGH, Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/14; BGH, Urteil v. 18.7.2008, V ZR 97/07). Dabei ergeben sich aus dem nicht abschließend geklärten Verhältnis dieser beiden Raumverständnisse für die Praxis einige Zweifelsfragen.

bb) Problemfall Carport

Nach dem konservativen Raumbegriff kann ein Carport nicht wirksam zu Teileigentum erklärt werden, da es ihm mangels Wänden an der Abgeschlossenheit fehlt (vgl. BayObLG, Beschl. v. 6.2.1986, 2Z BR 70/85). Wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, ist indes fraglich, ob der BGH, würde er mit der Beantwortung dieser Frage beschäftigt werden, dies so aufrechterhält, denn nach dem weiter zu fassenden Raumbegriff der neueren Rechtsprechung können körperliche Abgrenzungen durch solche ersetzt werden, die zwar unkörperlich, aber rechtlich präsent sind.

Dass der subjektive Raumbegriff zutreffend sein dürfte, ergibt sich auch aus einem Vergleich mit der gesetzlich vorgesehenen Ausnahme vom Prinzip des strengen Raumbegriffs gem. § 3 Abs. 2 S. 2 WEG, wonach die räumliche Abgeschlossenheit an Garagenstellplätzen durch dauerhafte Markierungen fingiert wird.

cc) Sonderfall Innenhof

So kann nach zutreffender Rechtsmeinung an einem von dem Gebäude umschlossenen Innenhof Sondereigentum wirksam begründet werden,

auch wenn es an einer Raumdecke bzw. einem Dach fehlt. Ist der Innenhof von anderem Sondereigentum abgetrennt und nur von einer Wohnung aus zu betreten, so stehen seine Grenzen ersichtlich fest. Ein umschlossener Raum kann einem abgeschlossenen Raum gleichgestellt werden (vgl. OLG Hamm, Beschluss v. 5.1.2016, 15 W 398/15).

dd) Mängel der Bauausführung

In Anwendung des subjektiven Raumbegriffs lassen sich auch die Probleme lösen, die sich aus einer fehlerhaften oder mangelhaften Bauausführung ergeben. Wird die zur Abgeschlossenheit eines Kellerraums nötige Abschlusswand bei der Bauerrichtung nicht hergestellt, so ist an dem Keller gleichwohl Sondereigentum entstanden, da jedem Wohnungseigentümer anhand des Aufteilungsplanes klar ist, dass dort eine Mauer „sein müsste“. Denn wenn kraft Gesetzes zwei bunte Farbstriche in der Tiefgarage eine Wand ersetzen, kann dies auch eine Planzeichnung (vgl. BGH, Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/14; BGH, Urteil v. 18.7.2008, V ZR 97/07).



ee) Balkone, Loggien und Dachterrassen

Nach dem konservativen Raumbegriff wäre es streng genommen unmöglich, an Balkonen, Loggien oder Dachterrassen Sondereigentum zu begründen. Gleichwohl sind diese, selbst wenn keine komplette Eingrenzung vorhanden ist, nach h.M. sondereigentumsfähig. Balkone, Loggien und selbst Dachterrassen werden, da regelmäßig nur von einem bestimmten Wohnungs- oder Teileigentum aus zugänglich und nutzbar, als deren baulich abgeschlossene Bestandteile angesehen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 27.2.2002, 3 Wx 348/01). Dabei ist allerdings die Reichweite des gebildeten Sondereigentums äußerst begrenzt, wie die nachfolgenden Ausführungen zur Rückausnahme des § 5 Abs. 1 WEG zeigen.

c) Sonstige bauliche Anlagen auf der Grundstücksfläche

Eine räumliche Abgeschlossenheit kann indes bei Grundstücksflächen nicht angenommen werden, selbst wenn diese durch bauliche Anlagen als umschlossen angesehen werden könnten. Der Begriff der Abgeschlossenheit bezieht sich nämlich ausdrücklich auf Räume, welche demnach Bestandteil eines Gebäudes sein müssen.

So kann Sondereigentum an baulichen Anlagen oder Flächen „auf ebener Erde“ wie Terrassen, Stellplätzen oder Gartenflächen nicht wirksam begründet werden (vgl. KG Berlin, Beschluss v. 6.1.2015, 1 W 369/14). Unentschieden ist die Rechtsprechung, wenn es um unüberdachte Garagenstellplätze geht, die nicht auf dem Erdreich, sondern auf dem Dach eines Gebäudes oder auf der Decke der Tiefgarage angelegt und dauerhaft markiert sind. Nach einer Auffassung kann mangels Raumeigenschaft kein Sondereigentum begründet werden, die Umdeutung in ein Sondernutzungsrecht sei aber möglich (vgl. KG Berlin, Beschluss v. 18.12.1995, 24 W 7497/94). Nach anderer Meinung sollen solche Stellplätze in analoger Anwendung des § 3 Abs. 2 S. 2 WEG markierten

Tiefgaragenstellplätzen gleichzustellen sein (vgl. OLG Hamm, Beschluss v. 26.1.1998, 15 W 502/97).

4. Rückausnahme: Wesentliche Gebäudebestandteile/ gemeinschaftliche Nutzung

Wäre es mit der Zuweisung eines abgeschlossenen oder umschlossenen Raumes zum Sondereigentum getan, könnte dies für den Bestand des Gebäudes und für die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer fatale Folgen haben.

Handelte es sich bei allen Gebäudebestandteilen, Anlagen und Einrichtungen, die sich im „Inneren“, also im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden, ebenfalls um Sondereigentum, so wäre es um das Gebäude und die übrigen Wohnungseigentümer schlecht bestellt.

Denn dann wäre der jeweilige Sondereigentümer, der ja als „echter“ Eigentümer anzusehen ist und der mit seinem Sondereigentum grundsätzlich nach Belieben verfahren kann (vgl. § 13 Abs. 1 WEG), z.B. zur Entfernung eines statisch erforderlichen Türsturzes oder einer tragenden Wand im Inneren seines Wohnungseigentums ebenso berechtigt, wie zum Absperrern einer durch sein Sondereigentum verlaufenden Versorgungsleitung.

Mit der Verhinderung solcher Unzuträglichkeiten beschäftigen sich die unter § 5 WEG zusammengefassten Regelungen, die für bestimmte Bauteile, Anlagen und Einrichtungen eine Rückausnahme von der Zuordnung einer Raumeinheit zum Sondereigentum normieren.

a) Wesentliche Gebäudebestandteile

Durch die Begründung von Sondereigentum an einem Raum können aus nachvollziehbaren Gründen nicht sämtliche Gebäudebestandteile, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden, automatisch auch zum Gegenstand des Sondereigentums werden.

So bestimmt die Regelung des § 5 Abs. 2 WEG, dass die wesentlichen konstruktiven Bestandteile des Gebäudes, also solche, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, zwingend im Gemeinschaftseigentum verbleiben.

Negativ formuliert kommt gem. § 5 Abs. 1 WEG hinzu, dass Sondereigentum ferner nicht sein kann, was im Falle einer Veränderung, Beseitigung oder Hinzufügung entweder die äußere Gestaltung der Gesamtanlage verändert oder einen anderen Wohnungseigentümer in seinen Rechten über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt.

b) Gemeinschaftliche Nutzung

Probleme wirft insbesondere die Gebäudetechnik auf. Solche technischen Anlagen und Einrichtungen durchlaufen einerseits solche Bereiche, die dem Sondereigentum zugeordnet sind, erstrecken sich aber andererseits notwendigerweise darüber hinaus regelmäßig über die Bereiche sonstigen Sondereigentums sowie des Gemeinschaftseigentums.

Hierzu regelt § 5 Abs. 2 WEG, dass solche Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können, selbst wenn sie sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden.

5. Abgrenzungsprobleme zu § 5 WEG

Insbesondere aus den Bestimmungen unter § 5 Abs. 1 u. 2 WEG erwachsen in der Praxis eine Vielzahl von Abgrenzungsfragen, da hier das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, auf das Gemeinschaftsinteresse an der Integrität des Gemeinschaftseigentums trifft.

a) Fenster und Türen

Streitig ist regelmäßig, ob nicht die Innenseiten der Fenster sowie die dort angebrachten Bauteile als Sondereigentum angesehen wer-

den können. Nach zutreffender Rechtsmeinung sind Fenster zwingend und einheitlich dem gemeinschaftlichen Eigentum samt der Innenseite zuzuordnen, da es sich um einen einheitlichen wesentlichen Gebäudebestandteil handelt, an dem nicht gleichzeitig unterschiedliche Rechtsverhältnisse herrschen können. Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung sind wegen Verstoßes gegen die zwingenden gesetzlichen Regelungen nichtig, d.h. rechtsunwirksam (vgl. OLG München, Beschluss v. 23.8.2006, 34 Wx 90/06).

Vielfach taucht auch die Frage auf, ob die Innenseite der Wohnungsabschlusstür nebst Schloss und Beschlag nicht dem Sondereigentum zuzuordnen sind. Da aber erst durch die Existenz der Wohnungsabschlusstür die notwendige Abgeschlossenheit des Sondereigentums hergestellt wird, steht die Wohnungsabschlusstür zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, und zwar innen und außen (vgl. BGH, Urteil v. 25.10.2013, V ZR 212/12). Schlösser und Schlüssel, die zu einer zentralen Schließanlage gehören, stehen ohnehin gem. § 5 Abs. 2 WEG im zwingenden gemeinschaftlichen Eigentum (vgl. OLG Hamm, Beschluss v. 28.10.2013, 15 W 203/02).



b) Rollläden und Außenjalousien

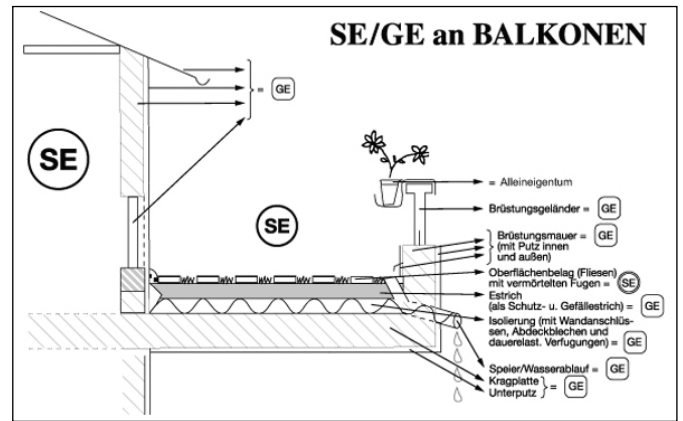
Nach zutreffender Ansicht stehen Rollläden und Außenjalousien nur dann im Sondereigentum, wenn sie nicht in die Außenwand integriert sind und ohne Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohnanlage entfernt werden können. Der Gurt stellt als wesentlicher Bestandteil des Rollladens dann ebenfalls Gemeinschaftseigentum dar (vgl. AG Würzburg, Urteil v. 22.1.2015, 30 C 1212/14 WEG).

Demgegenüber sollen, auch wenn der Rollladen als solcher zum gemeinschaftlichen Eigentum zu zählen ist, Gurt und Gurtscheibe im Sondereigentum stehen können, da es sich nicht um wesentliche Bestandteile des Rollladens handele (vgl. AG Würzburg, Urteil v. 12.4.2016, 30 C 820/15).

c) Balkone, Dachterrassen und Loggien

Zwar sind Balkone, Loggien und Dachterrassen sondereigentumsfähig, etwa eingeräumtes Sondereigentum erstreckt sich aber nur auf den durch die konstruktiven Bauteile begrenzten Raum, also lediglich auf den Luftraum der durch diese gebildet wird nebst dem baulich nicht notwendigen Oberbodenbelag (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 27.2.2002, 3 Wx 348/01).

Bei den übrigen Balkonbestandteilen wie der Balkonbodenplatte, dem Estrich, der Abdichtung, der Isolierschicht, der Balkonbrüstung und dem Balkongeländer sowie der Balkonverglasung, sonstigen Absturzsicherungen und ferner Umfassungs- oder Trennwänden, Geländern und Pflanztrögen handelt es sich als konstruktiv wesentliche bzw. auch optisch prägende Bestandteile des Gebäudes um Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. OLG München, Beschluss v. 23.9.2011, 34 Wx 247/11; OLG München, Beschluss v. 30.1.2007, 34 Wx 116/06).



d) Mehrfachparkeranlagen

An einer Mehrfachparkeranlage kann insgesamt wirksam Sondereigentum begründet werden (vgl. OLG Celle, Beschluss v. 19.8.2005, 4 W 162/05). Fraglich ist dann aber vielfach, ob sich das Sondereigentum auch auf die konstruktiven Bestandteile wie die Gestelle und Hebeanlagen sowie auf die dem Betrieb dienenden technischen Vorrichtungen (Antrieb) erstreckt.

Nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. Urteil v. 21.10.2011, V ZR 75/11) erstreckt sich das an einer Mehrfachparker-Teileigentumseinheit gebildete Sondereigentum auch auf deren konstruktiven Teile und Einrichtungen, soweit diese nur dem Betrieb der betreffenden Einheit dienen, da es sich weder um konstruktive wesentliche Gebäudebestandteile handele, noch eine Anlage oder Einrichtung vorliege, die mehreren Wohnungseigentümern diene. Gemeinschaftseigentum ist hiernach dann anzunehmen, wenn mehrere solcher Anlagen eine gemeinschaftliche Hebeanlage nebst Antrieb teilen.

Nach der abweichenden Auffassung des LG München I (vgl. Urteil v. 5.11.2012, 1 S 1504/12) sollen jedenfalls die Fahrbleche eines Mehrfachparkers im Sondereigentum stehen, soweit sie entfernt werden können, ohne die Funktionsfähigkeit der Anlage im Übrigen zu beeinträchtigen. Dabei soll die Hebevorrichtung im Inneren des einzelnen Mehrfachparkers auch von der gegebenenfalls mehreren Anlagen dienenden Antriebsanlage (Hydraulik) zu trennen sein, so dass an der Tragkonstruktion und Hebeanlage selbst bei gemeinschaftlichem Antrieb Sondereigentum bestehen könne (vgl. LG München I, Urteil v. 6.6.2013, 36 S 16142/12). Hier vertretener Auffassung nach ist die letztgenannte Rechtsmeinung abzulehnen, da die technisch-konstruktive Einheit zwischen Trag- und Hebekonstruktion im Inneren und der außen befindlichen Antriebsanlage ignoriert wird, ganz abgesehen von der im Einzelfall kaum zu beantwortenden Frage, wo in tatsächlicher Hinsicht das eine endet und das andere beginnt.

e) Versorgungstechnische Anlagen

Weitere Schwierigkeiten bereitet die Zuordnung der Anlagen der Versorgungstechnik, also insbesondere die der Heizungs-, Kaltwasser-, Warmwasser- sowie Stromversorgung. Dies auch deshalb, weil die im Inneren des jeweiligen Sondereigentums verlaufenden Versorgungsleitungen oder Heizkörper oftmals im Rahmen der Teilungserklärung ausdrücklich dem Sondereigentum zugeordnet werden. Dabei kann durch Regelungen der Teilungserklärung die Grenze zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum aber nicht zu Ungunsten des Gemeinschaftseigentums verschoben werden. Von den nachfolgend wiedergegebenen Grundsätzen abweichende Regelungen sind nichtig, d.h. rechtsunwirksam (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.2012, V ZR 57/12).

Grundsätzlich steht hiernach die gesamte Versorgungstechnik, gleich ob außerhalb oder innerhalb des Sondereigentums, im Gemeinschaftseigentum. Die der Bewirtschaftung und Versorgung des Gebäudes

dienenden Versorgungsleitungen, so der BGH, bilden nach der Verkehrsanschauung ein einheitliches Leitungsnetz, an dem grundsätzlich Gemeinschaftseigentum besteht. Auf die Frage, ob ein Bestandteil dieses Versorgungsnetzes nur einer einzelnen Einheit dient, kommt es somit nicht an; auch in diesem Fall besteht Gemeinschaftseigentum.

Nach Auffassung des BGH gehören die Versorgungsleitungen allerdings nur bis zu einer ersten bauseits für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Leitungsnetz (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.2012, V ZR 57/12). Das Absperrventil selbst steht dabei nach zutreffender Auffassung im Gemeinschaftseigentum (vgl. AG Bremen-Blumenthal, Urteil v. 20.12.2017, 44 C 2004/17). Insofern kommt es nun auf den jeweiligen Einzelfall und auf die Zufälligkeiten der jeweiligen Bauausführung an. Dabei hat der BGH in seiner o.g. Entscheidung die Frage offen gelassen, ob Leitungen, die in tragenden und damit im zwingenden Gemeinschaftseigentum stehenden Wänden verlaufen, nicht ohnehin zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind, weil jede Maßnahme hieran mit dem Aufschlagen der Wände verbunden ist (vgl. OLG München, Beschluss v. 4.9.2009, 32 Wx 44/09).



Damit einher geht die ebenfalls höchstrichterlich bis dato unbeantwortete Frage, wie mit im Estrich befindlichen Heizschlangen von Fußbodenheizungen umzugehen sein soll. Der Estrich steht nach h.M. als wesentlicher Gebäudebestandteil im Gemeinschaftseigentum; die Heizschlangen (wenn es einen Absperrhahn gibt) müssten dann im Sondereigentum stehen, obwohl untrennbar mit dem Estrich „verbacken“. Nach hier geteilter Literaturmeinung gibt es keinen triftigen Grund, warum die im Estrich eingegossenen Heizschlangen einer Fußbodenheizung anders zu behandeln sein sollten, als sonstige Heizungsrohre oder Heizkörper. Soweit eine Absperrvorrichtung (typischerweise) vorhanden ist, stehen die Heizschlangen im Sondereigentum; ansonsten handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum (vgl. Häublein, ZMR 2016, 935).

f) Entsorgungsleitungen

Da der BGH sich ausdrücklich nur zu versorgungstechnischen Einrichtungen geäußert hat, dürfte die o.g. Entscheidung auf die Entsorgungstechnik (insbesondere Abwasserleitungen) nicht anwendbar sein.

Hierzu wird die Auffassung vertreten, dass Abwasserleitungen, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befinden, bis zum Eintritt in die Hauptleitung als Sondereigentum anzusehen sind (ähnlich LG Berlin, Urteil v. 4.3.2016, 55 S 21/15).

g) Nicht tragende Trennwände

Ungeklärt ist auch die Zuordnung nicht-tragender Wände, die 2 Sondereigentumseinheiten voneinander trennen (z.B. Holzverschlüsse von Kellerabteilen oder Trockenbauwände zwischen Wohnungen). Hierzu

hat der BGH seine frühere Rechtsauffassung (vgl. BGH, Beschluss v. 21.12.2000, V ZB 45/00) aufgegeben, wonach an solchen Wänden sog. Mit-Sondereigentum und kein Gemeinschaftseigentum bestehe.

Zutreffend dürfte die vom BGH erörterte Auffassung sein, wonach auf solche Zwischenwände die Regeln des Nebeneigentums analog §§ 921, 922 BGB anzuwenden sind, wonach zwar Gemeinschaftseigentum besteht, im Zweifel aber beide Sondereigentümer gemeinschaftlich hierfür verantwortlich sind (vgl. BGH, Urteil v. 20.11.2015, V ZR 284/14).

6. Fazit

Die Abgrenzung des Gemeinschafts- vom Sondereigentum kann anhand der oben dargestellten dreiphasigen Prüfreihefolge in der Regel zutreffend vorgenommen werden, auch wenn etliche Detailfragen noch einer höchstrichterlichen Klärung bedürfen.

Mit der erfolgreichen Abgrenzung des Sonder- vom Gemeinschaftseigentum ist regelmäßig die Arbeit des Verwalters nur zur Hälfte erledigt. Denn für die in der Praxis zu beantwortende Frage, wer für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes sowie dessen Anlagen und Einrichtungen verantwortlich ist sowie die entstehenden Kosten zu tragen hat, muss nun noch anhand der Regelungen der Gemeinschaftsordnung geprüft werden, ob nicht ungeachtet der Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum besondere Bestimmungen zur Tragung der Instandsetzungslast sowie der Kostenverteilung getroffen wurden.

PRAXIS-TIPP:

Dabei sollte in der Praxis dringend beherzigt werden, dass es, auch wenn dies von Wohnungseigentümern und Beiräten gerne anders gesehen wird, für die Qualifizierung eines Bauteils, einer Anlage oder Einrichtung als Bestandteil des Sondereigentums nicht darauf ankommt, ob sich der fragliche Gegenstand im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindet oder nur dem betreffenden Eigentümer einen Gebrauchsvorteil bietet. Es kommt nur darauf an, ob der betreffende Gegenstand zu Sondereigentum erklärt wurde und auch sondereigentumsfähig ist, sowie darauf, dass die vorgenommene Zuordnung nicht gegen die Rückausnahmen des § 5 Abs. 1 und 2 WEG verstößt.

DER AUTOR

Rüdiger Fritsch berät und vertritt als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Er ist Buchautor, veröffentlicht in Fachzeitschriften und ist für namhafte Tagungsveranstalter bundesweit als Referent tätig. Als beratendes Mitglied unterstützt er den Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI).





Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München, beantwortet Ihre Fragen

In einer WEG soll die Änderung der Hausordnung beschlossen werden. Es soll ein Verbot aufgenommen werden, abgemeldete Fahrzeuge nicht oder nur zeitlich begrenzt für z. B. 1 Monat, in der Tiefgarage oder auf den oberirdischen Stellplätzen abstellen zu dürfen. Außerdem soll festgelegt werden, dass Stellplätze nur an Bewohner der Anlage, also nicht an „Andere“ vermietet werden dürfen.

An den Stellplätzen besteht Sondereigentum. In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt: „Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder aus dieser Erklärung ergeben. Alle Sondereigentümer sind verpflichtet, ihr Sondereigentum so auszuüben, dass niemand über das unvermeidliche Maß belästigt wird.“

Können die Eigentümer wirksame Beschlüsse zu den beiden obengenannten Fragen fassen?

Da es zu den oben genannten Punkten keine gefestigte Rechtsprechung gibt, ist eine rechtssichere Beantwortung der Frage nicht möglich. Nach diesseitiger Ansicht dürfte eine maximale Begrenzung der Abstelldauer auf den Stellplätzen von 1 Monat sowie eine Regelung, wonach die Stellplätze nur an Bewohner der Anlage vermietet werden dürfen, in der Hausordnung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Es ist jedoch zu beachten, dass im Streitfall ein Gericht hierzu auch eine andere Meinung vertreten könnte.

Kann eine WEG verschiedene Abrechnungszeiträume für Betriebskosten und Heizkosten haben oder müssen diese Zeiträume gleich laufen?

Gemäß § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung aufzustellen. Soweit in der Gemeinschaftsordnung oder durch eine andere Vereinbarung nichts Abweichendes geregelt wurde, ist der Abrechnungszeitraum sowohl für die Betriebskosten als auch für die Heizkosten das Kalenderjahr.

Hinsichtlich der Heizkosten gibt es noch die Besonderheit, dass in die Jahresgesamtabrechnung die Kosten für in dem Abrechnungszeitraum angeschafften Brennstoff einzustellen sind, während für die Einzelabrechnungen nur der tatsächliche Verbrauch maßgeblich ist (vgl. BGH, Urteil vom 17.2.2012, V ZR 251/10).

www.haufe.de/immobilien

In einer Mehrhaus-WEG (baugleiche Gebäude) möchte einige Eigentümer die Balkongeländer erneuern. Kann die Maßnahme für jedes Gebäude einzeln beschlossen werden? U. U. auch optisch unterschiedlich? Was für eine Art Beschluss wäre das dann? In der Teilungserklärung ist geregelt, dass Angelegenheiten, die nur einzelne Häuser betreffen, auch nur die Eigentümer der zu diesem Haus gehörenden Wohnungen stimmberechtigt sind.

Stellt die Mehrhaus-WEG nach außen hin eine optisch einheitliche Gesamtheit dar, könnten optische Veränderungen durch unterschiedliche Geländer an verschiedenen Häusern nur als bauliche Veränderung mit Zustimmung aller Eigentümer der WEG beschlossen werden.

Am Sondereigentum sind Reparaturen notwendig. Wie kann man erreichen, dass der Mieter einem Handwerker für diese Reparaturen Zugang zur Wohnung gewährt?

Sind Reparaturen am Sondereigentum notwendig, hat der Mieter Zugang zu seiner Wohnung zu gewähren und die Durchführung der Reparaturmaßnahmen zu dulden. Nach entsprechender Ankündigung über die Art und den Umfang der durchzuführenden Arbeiten sollte ein für alle Beteiligten passender Termin vereinbart werden. Weigert der Mieter sich pflichtwidrig, den Zugang zu seiner Wohnung zu gewähren, kann dies gerichtlich durchgesetzt werden.

Können die Kosten einer Legionellenuntersuchung auf die Mieter umgelegt werden? Wenn ja, welcher Schlüssel ist dann anzuwenden?

Die Kosten der regelmäßig wiederkehrenden Legionellenprüfung sind als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung vollständig umlagefähig. Voraussetzung ist, dass die Umlage der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung mietvertraglich vereinbart wurde und die Kosten der regelmäßig wiederkehrenden Legionellenprüfung ausdrücklich als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung in den Mietvertrag aufgenommen wurden.

Bindet ein rechtskräftiger Vergleich zwischen 2 Wohnungseigentümern die übrigen Eigentümer, wenn diese Beigeladene waren oder muss der Eigentümer sämtliche Eigentümer einzeln verklagen?

Gemäß § 48 Abs. 3 WEG wirkt ein rechtskräftiges Urteil in einem Rechtsstreit nach § 43 Nr. 1 oder Nr. 3 WEG über die in § 325 ZPO angeordneten Wirkungen hinaus auch für und gegen alle beigeladenen Wohnungseigentümer und ihre Rechtsnachfolger sowie den beigeladenen Verwalter. Da Prozessvergleiche keine Rechtskraft entfalten, kommt die Regelung des § 48 Abs. 3 WEG in diesem Fall nicht zur Anwendung. Solange es in keinem Verfahren zu einem rechtskräftigen Urteil kommt, sind sämtliche Eigentümer einzeln zu verklagen.

In einer WEG sollen die Verbrauchserfassungsgeräte mit Funkmodulen ausgerüstet werden. Ist es zutreffend, dass die gesamte Liegenschaft nicht damit ausgestattet werden darf, wenn auch nur 1 Eigentümer dagegen ist?

Nach der Rechtsprechung werden die Eigentümer durch den Einbau von Wärmemengen- oder Wasserzählern nicht im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG beeinträchtigt (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 13. Auflage (2015), § 22 Rn. 290). Das Gleiche dürfte für den Austausch der Verbrauchserfassungsgeräte durch solche mit Funkmodulen gelten. Infolgedessen kann der Austausch der Verbrauchserfassungsgeräte mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: immobilien@haufe.de

Deckert/Elzer kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin,
lieber Leser,

eines der vielen Dauerthemen im Wohnungseigentumsrecht ist die Frage, welcher Verwalter nach einem Verwalterwechsel die Abrechnung über den Wirtschaftsplan schuldet. Dabei sind verschiedene Konstellationen zu unterscheiden. Der häufigste Fall besteht in einem Verwalterwechsel mit Beginn eines Kalenderjahres. Der alte Verwalter beendet also sein Amt mit dem 31. Dezember, der neue Verwalter beginnt sein Amt am 1. Januar. Schuldet nun der Verwalter, dessen Amtszeit im Dezember endete die Erstellung der Gesamtabrechnung des entsprechenden Jahres sowie die Erstellung der Einzelabrechnungen? Oder steht der neue Verwalter in der Pflicht – obwohl er in dem abzurechnenden Jahr noch gar nicht tätig war und sich zu den Einnahmen und Ausgaben nur anhand der (möglicherweise fehlerhaften) Buchhaltung erklären kann? Zu diesen und weiteren Fragen wird in der „Entscheidung des Monats“ Stellung genommen – eine Entscheidung, die jeder Verwalter kennen muss!

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Entscheidung des Monats: **Schuldner der Abrechnung bei Verwalterwechsel**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Entscheidung des Monats

Schuldner der Abrechnung bei Verwalterwechsel

Die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.

BGH, Urteil v. 16.2.2018, V ZR 89/17

Der Fall:

Die B-GmbH wird im Januar 2015 als Verwalter abbestellt. Außerdem wird ihr Verwaltervertrag gekündigt. Einer Forderung, das Jahr 2014 abzurechnen, kommt die B-GmbH nicht nach. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lässt die Abrechnung für das Jahr 2014 daher von einem Dritten erstellen und zahlt dafür 804,14 Euro. Diesen Betrag verlangt die Gemeinschaft von der B-GmbH.

Das Problem:

Der Fall behandelt 3 wichtige Fragen. Zentrales Problem ist die Frage, welche Person die Abrechnung schuldet. Eine weitere Frage ist, wann die Abrechnungspflicht entsteht. Und schließlich ist zu beantworten, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom ehemaligen Verwalter wegen Verletzung der Pflicht, abzurechnen, Schadensersatz verlangen kann.

So hat der Bundesgerichtshof entschieden:

1. Das Ergebnis

Die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung trifft – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung – die Person, die im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Inhaber des Verwalteramtes ist. Sei die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung einmal entstanden, bestehe sie fort, auch wenn die zur Abrechnung verpflichtete Person im Laufe des Wirtschaftsjahres abbestellt werde. Die Pflicht gehe nicht auf den neuen Inhaber des Verwalteramtes über.

Die Frage, wann die Abrechnungspflicht entsteht, beantwortet der BGH nicht.

Die Frage, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den ehemaligen Inhaber des Verwalteramtes wegen Verletzung seiner Pflicht, abzurechnen, Schadensersatz verlangen kann, bejaht der BGH.

2. Schuldner der Abrechnung

a) Bei Entstehen der Abrechnungspflicht amtierender Verwalter

Für die Frage, welcher Verwalter die Erstellung der Abrechnung schulde, komme es auf das Entstehen der Abrechnungspflicht nach § 28 Abs. 3 WEG an. Die Antwort auf die Frage, wann die Abrechnung fällig ist, sage nämlich nichts darüber aus, wer die Abrechnung schulde. Denn durch die Fälligkeit werde lediglich der Zeitpunkt bestimmt, von dem an die Gemeinschaft die Abrechnung verlangen könne.

b) Beendigung des Verwaltervertrags unerheblich

Dieser Sichtweise stehe die Beendigung des Verwaltervertrags nicht entgegen. Es entspreche allgemeiner Ansicht, dass nach Be-

endigung des Verwaltervertrags nachwirkende Pflichten bestehen könnten. Hierzu zähle die Erstellung der Abrechnung, wenn der darauf gerichtete Anspruch in der Amtszeit des Verwalters entstanden sei. Eine zusätzliche Vergütung könne der ausgeschiedene Verwalter für die Erstellung der Abrechnung nicht verlangen – es sei denn, es sei etwas anderes vereinbart.

c) Keine Unmöglichkeit

Einem Verwalter werde durch das Ausscheiden aus dem Amt die Erstellung der Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr auch nicht unmöglich. Soweit er die Verwaltungsunterlagen inzwischen an den neuen Verwalter herausgegeben habe, stehe ihm ein Einsichtsrecht zu. Dieses erfasse auch die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen und Belege, die im Zeitpunkt des Ausscheidens aus dem Verwalteramt noch nicht vorlagen, sondern erst später dem neuen Verwalter zur Verfügung stünden, wie zum Beispiel die auf einen Dienstleister übertragene Heizkostenabrechnung.

3. Entstehung der Abrechnungspflicht bleibt offen

Die Frage, ob die Abrechnungspflicht für das abgelaufene Wirtschaftsjahr am letzten Tag dieses Wirtschaftsjahres (in der Regel der 31. Dezember des abgelaufenen Kalenderjahres) oder am ersten Tag des folgenden Wirtschaftsjahres (der 1. Januar des folgenden Kalenderjahres) entstehe, sei im Fall nicht zu beantworten. Sie würde sich nur stellen, wenn der Verwalterwechsel zum Ende des Kalenderjahres 2014 erfolgt wäre. Das war hier aber nicht der Fall.

4. Schadenersatz

Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stehe gegen die B-GmbH ein Schadensersatzanspruch aus §§ 280 Abs. 1 und Abs. 3, 281 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 28 Abs. 3 WEG wegen der Verletzung der Pflicht zur Erstellung der Abrechnung 2014 aus dem Verwaltervertrag zu.

Das bedeutet für Sie:

1. Schuldner der Abrechnung

Die Person, die bei Entstehung der Abrechnungspflicht Inhaber des Verwalteramtes ist, ist verpflichtet, abzurechnen. Damit ist Klarheit gewonnen – aber nicht viel. Geklärt ist zwar, dass es für die Bestimmung des Schuldners nicht darauf ankommt, wann der Inhaber des Verwalteramtes die Abrechnung vorlegen muss (der BGH referiert aus Rechtsprechung und Schrifttum insoweit einen Zeitraum von 3 bis 6 Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres). Mit der Absage an den „Fälligkeitgedanken“ wird das Problem indes nur auf die Frage der Entstehung der Abrechnungspflicht zugespitzt.

HINWEIS:

Es überzeugt, für die Bestimmung des Schuldners der Abrechnung an die Entstehung der Abrechnungspflicht anzuknüpfen. Die Frage, wann die Abrechnung vorgelegt werden muss (= fällig ist), ist für die Bestimmung in der Tat rechtlich und praktisch unbrauchbar. Umso mehr überrascht, dass der BGH für die Frage, wer Hausgeldschuldner ist, an die Fälligkeit und nicht an die Frage anknüpft, wann die Hausgeldschuld entstanden ist.

2. Entstehung der Abrechnungspflicht

a) Überblick

Die zentrale Frage, wann die Abrechnungspflicht entsteht, musste der BGH wegen der Besonderheiten des Falles – die B-GmbH wurde nicht zum Ende eines Jahres, sondern im Laufe des Januars abbestellt – leider nicht beantworten. Der BGH berichtet aber in der Entscheidung die beiden „Meinungslager“ und ihre Argumente:

- Für eine Entstehung der Abrechnungspflicht zum Jahreswechsel (= mit dem 31. Dezember) soll sprechen, dass ein berechtigtes Interesse daran besteht, dass der, der in einem Kalenderjahr die Verwaltung geführt hat, für dieses Jahr die Abrechnung aufstellt. Denn nur der, der die Verwaltung geführt hat, müsse dafür einstehen, dass er die im Abrechnungszeitraum angefallenen Einnahmen und Ausgaben vollständig und richtig erfasst habe. Die Abrechnung könnte außerdem Rechenschaftsbericht dieser Person für ihre wirtschaftliche Tätigkeit sein.
- Für eine Entstehung der Abrechnungspflicht zum Jahresanfang (= mit dem 1. Januar) könnte der Wortlaut des § 28 Abs. 3 WEG sprechen, wonach die Abrechnung nach Ablauf des Kalenderjahres aufzustellen ist (wobei eine Frist nach § 188 BGB am Ende des Tages endet, nicht mit Beginn des neuen). Dass die Person, die dann das Verwalteramt innehat, die Verwaltung des abzurechnenden Jahres nicht zu verantworten hat, könnte verschmerzbar sein. Denn der BGH hat bereits geklärt, dass die Abrechnung durch einen Dritten erstellt werden kann. Der Dritte ist dazu auch in der Lage, da der bisherige Verwalter mit Beendigung seiner Tätigkeit die Verwaltungsunterlagen an die Gemeinschaft herausgeben muss. Der Dritte – etwa der neue Verwalter – kann diese Unterlagen auswerten und das Ergebnis der Auswertung in der Abrechnung geordnet darstellen. Vom früheren Verwalter können die Wohnungseigentümer im Übrigen Rechnungslegung verlangen.

Welche Lösung sich in der Rechtsprechung durchsetzen wird, ist auch nach der jetzt vorliegenden Grundlagenentscheidung offen. Ich

selbst bin nach Abwägung von Für und Wider für den Tag nach dem Beststellungszeitraum. Hierauf deuten wohl auch die BGH-Aussagen hin.

HINWEIS:

Verwalter sollten bis zu einer Klärung erwägen, sich im Falle einer Abbestellung zum 30. Dezember abbestellen zu lassen und auf eine Neubestellung zum 31. Dezember zu drängen, im Falle einer Neubestellung hingegen sich erst zum 2. Januar bestellen zu lassen. Im 1. Fall dürfte dann nach allen Ansichten den neuen Verwalter die Abrechnungspflicht treffen, im 2. Fall – der dem BGH nachgebildet ist – hingegen den alten Verwalter. Der alte Verwalter bleibt im ersten Fall freilich verpflichtet, Rechnung zu legen. Eine solche Rechnungslegung enthält neben der auch mit der Auskunft verbundenen Unterrichtung die weitergehende genauere Information durch die Vorlage einer geordneten Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben. Der alte Verwalter muss also zusammenstellen, welche Einnahmen und Ausgaben er hatte. Ferner muss der alte Verwalter wegen seiner Unterrichtungspflicht wohl die Verbindlichkeiten und Forderungen der Gemeinschaft auflisten sowie die Kontostände der vorhandenen Bankkonten aufführen, nicht aber sämtliche Kontobewegungen.

b) Vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr

Weicht das Wirtschaftsjahr vom Kalenderjahr ab, endet es zum Beispiel am 31. März, stellen sich die gleichen Probleme. Auch hier ist zu fragen, wann die Abrechnungspflicht entsteht.

HINWEIS:

Nahe liegt, auch hier wieder an den Ablauf des entsprechenden Monats (im Beispiel der 31. März) oder den Beginn des neuen Monats anzuknüpfen (im Beispiel der 1. April). Auch an dieser Stelle bin ich selbst dafür, an den Tag nach dem Beststellungszeitraum anzuknüpfen.

3. Schadenersatz

Der BGH klärt, dass ein Verwalter, der eine von ihm zu erstellende Abrechnung nicht vorlegt, der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Schadensersatz in der Höhe schuldet, die ein Dritter – in der Regel der neue Verwalter – für die Erstellung der Abrechnung verlangt. Dies gilt im Grundsatz aber nur, wenn die Gemeinschaft dem alten Verwalter erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat. Eine Ausnahme liegt nach § 281 Abs. 2 BGB vor, wenn

- der alte Verwalter die Erstellung der Abrechnung ernsthaft und endgültig verweigert oder
- besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs rechtfertigen.

Unklar ist, warum der BGH für den Schadensersatzanspruch an den Verwaltervertrag anknüpft und auch im Übrigen mehrfach den Verwaltervertrag in den Blick nimmt. Denn die Pflicht des jeweiligen Amtsinhabers des Verwalteramtes, abzurechnen, dürfte in der Regel gar keine Pflicht sein, die er aus dem Verwaltervertrag schuldet. Die gesetzliche Pflicht, abzurechnen, kann dort zwar verstärkt werden, ist aber eine Amtspflicht des jeweiligen Amtsinhabers.

HINWEIS:

Da die Pflicht, abzurechnen, eine Amtspflicht ist, schuldet auch der Verwalter eine Abrechnung, der keinen Verwaltervertrag hat – etwa ein ehrenamtlicher Verwalter aus dem Kreis der Wohnungseigentümer.

4. Herausgabe der Verwaltungsunterlagen

Wie in der Entscheidung angesprochen, hat der bis dahin Bestellte mit Beendigung des Verwaltervertrags der Gemeinschaft alles, was er zur Ausführung seiner Verwaltungstätigkeit erlangt hat, herauszugeben. Gegenüber dem Anspruch auf Herausgabe steht dem früheren Verwalter kein Zurückbehaltungsrecht, etwa wegen Vergütungsansprüchen, zu.

Zum Erlangten gehören einerseits im Eigentum der Gemeinschaft stehende, aber – pflichtwidrig! – auf Konten des Verwalters liegende Gelder bzw. Barmittel. Zum Erlangten gehören andererseits die Verwaltungsunterlagen. Es sind auch die Verwaltungsunterlagen herausgeben, die aus der Geschäftsbesorgung entstanden sind, etwa selbst angelegte Akten, sonstige Unterlagen und auch Dateien. Der Verwalter, der zugleich Bauträger war, muss ferner die Bauunterlagen herausgeben, soweit sie die Errichtung der Wohnungseigentumsanlage betreffen und insbesondere für Gewährleistungs- und sonstige Ansprüche gegenüber den am Bau Beteiligten von Bedeutung sind.

5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

Jeder Verwalter muss wissen, dass

- der Amtsinhaber die Abrechnung schuldet, in dessen Amtszeit die Pflicht, das vergangene Wirtschaftsjahr abzurechnen, entstanden ist. Hierfür kann der Verpflichtete keine besondere Vergütung

verlangen – auch wenn er bereits abbestellt ist. Ist die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung erst einmal entstanden, besteht sie ferner fort, auch wenn der Verwalter erst im Laufe des Wirtschaftsjahres aus dem Amt scheidet. Die Pflicht, abzurechnen, geht in diesem Fall also nicht auf den neuen Verwalter über.

- noch unklar ist, wann die Abrechnungspflicht entsteht („31. Dezember versus 1. Januar“).
- er mit Ablauf der Bestellungszeit die Verwaltungsunterlagen herausgeben muss.
- er für eine Abrechnung, die noch sein Amtsvorgänger schuldet, mit der Gemeinschaft einen Werkvertrag mit einem besonderen Honorar schließen kann. In dieser Abrechnung sollte er ausdrücklich erklären, die Einnahmen und Ausgaben anhand der Buchhaltung und gegebenenfalls nach Auskünften erstellt zu haben und für die Vollständigkeit der Fremdgaben nicht einzustehen.

! Weiterführende Informationen:

Jahresabrechnung → **636759**

Übernahme neue Gemeinschaft → **637252**

WEG-Rechtsprechung kompakt

Durchführung einer Eigentümerversammlung kann durch einstweilige Verfügung untersagt werden

(LG München I, Beschluss v. 5.5.2017, 36 T 6636/17)

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf ordnungsgemäße und gesetzesgemäße Verwaltung. Dazu gehört auch rechtlich einwandfreies Vorgehen bei der Herbeiführung einer Eigentümerversammlung und ihrer Leitung. Die Wohnungseigentümer haben auch einen Anspruch auf Unterbindung der Herbeiführung und Durchführung einer Eigentümerversammlung, die nicht im Einklang mit Gesetz und Recht steht. Sie müssen nicht sehenden Auges das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung hinnehmen, die den rechtlichen Vorgaben nicht genügt.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Vorbereitung und Einberufung → **636406**

Eigentümerversammlung: Durchführung der Versammlung → **2659769**

Einstweilige Verfügung → **1719460**

Rechtsanwalt muss im Einzelfall als Begleiter zur Versammlung zugelassen werden

(AG Hannover, Urteil v. 17.2.2017, 482 C 11327/16)

Bei einem ständigen persönlichen Erschweris – etwa Schwerhörigkeit – eines Wohnungseigentümers, ist die Teilnahme eines Rechtsanwalts als Begleitperson in der Versammlung auch dann zuzulassen, wenn die Gemeinschaftsordnung eine qualifizierte Vertretungsregelung enthält. Eine beliebige andere Person ist hingegen zur Begleitung des Wohnungseigentümers nicht berechtigt.

! Weiterführende Informationen:

Eigentümerversammlung: Durchführung der Versammlung → **2659769**

Vertretung in der Eigentümerversammlung → **2118129**

Verwalterbestellung: Ausnahmsweise kann ein Angebot genügen – 25 EUR als noch angemessenes Honorar

(LG Dortmund, Urteil v. 15.1.2016, 17 S 112/15)

Im Regelfall entspricht der Beschluss über die Bestellung eines Verwalters lediglich dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn vor der Bestellung mehrere Vergleichsangebote eingeholt wurden. Aufgrund der Besonderheiten des konkreten Einzelfalls kann allerdings auch die Vorlage nur eines Angebots ausreichend sein. Ein Verwalterhonorar in Höhe von monatlich 25 EUR bewegt sich noch im Rahmen üblicher Verwalterhonorare.

Veräußerungszustimmung durch Umlaufbeschluss: Unterschriften der Wohnungseigentümer müssen beglaubigt werden

(LG Karlsruhe, Urteil v. 7.7.2017, 7 S 74/16)

Ist nach der Gemeinschaftsordnung zur Veräußerung von Sondereigentumseinheiten die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich und wird ein entsprechender Beschluss im schriftlichen Verfahren des § 23 Abs. 3 WEG gefasst, so sind dem Grundbuchamt die Unterschriften der Wohnungseigentümer in öffentlich beglaubigter Form nachzuweisen. Verweigert oder verzögert ein zustimmungsberechtigter Wohnungseigentümer pflichtwidrig den Nachweis in grundbuchmäßiger Form, haftet er gegenüber dem Veräußerer auf Schadensersatz.

! Weiterführende Informationen:

Veräußerungszustimmung → **637319**

Umlaufbeschluss → **637293**



Schlusslicht

Auch das noch

Washtag mit Hindernissen

Der Zugang zur Waschküche war der Streitpunkt in einem Fall, des AG München. Seit 1976 hatten die Mieter die gemeinschaftliche Waschküche nebst Trockenraum genutzt, wie im Mietvertrag vereinbart. 2013 kam es zu Unstimmigkeiten mit der Vermieterin über die Nutzung der Waschküche. Dies gipfelte darin, dass die Vermieterin das Schloss austauschen ließ und mitteilte, die Mieter könnten sich an ihren Waschtagen bei der Hausverwaltung den Schlüssel zur Waschküche abholen. Dies behagte den Mietern überhaupt nicht. Es sei unzumutbar, mehrmals in der Woche zur Hausverwaltung zu laufen, die obendrein auch noch eingeschränkte Öffnungszeiten habe.

„Die Waschküche muss ungehindert zugänglich sein“, sagte das AG München (Urteil v. 12.7.2017, 452 C 3269/17) und verurteilte die Vermieterin dazu, den Schlüssel rauszurücken. Es gehe nicht an, dem Mieter einseitig den Gebrauch an einem Teil des Mietobjekts zu entziehen. Dies sei nur im Rahmen einer Kündigung möglich, die wiederum nur den Mietgegenstand als Ganzes betreffen könne.

Zitat

Durch die Leidenschaften lebt der Mensch, durch die Vernunft existiert er bloß.

Nicolas Chamfort (1741 – 1794), französischer Schriftsteller

Cartoon



Standpunkt

Dipl.-Kfm. Peter W. Patt, Fachverwalter,
RHENUS Verwaltung GmbH, Chemnitz



Wissen, wie es (nicht) geht

Frühjahr und Frühsommer sind die Zeit der Verwalterwahlen. Manchmal wird daraus auch eine Abrechnung persönlicher Auseinandersetzungen. Ob der Verwalter Auslöser, Beteiligter oder nur Prellbock ist, kann dabei egal sein. Bei einer ausreichend großen Teilnehmerzahl an der Eigentümerversammlung zieht er schnell den Kürzeren, wenn sich die schweigende Mehrheit nicht gegen die Meinungsführer stellt.

Früher machten „Besserwisser“ das Leben des Verwalters schwer. Spezialkenntnisse kann der Verwalter nämlich selten in gleicher Güte wie die Berufe seiner Kunden haben. Vielmehr muss er Kenntnisse in vielen Bereichen haben, von der Haustechnik zur Bauabzugssteuer, vom Holzschutz zum Datenschutz u.v.a.m.

Aus dem „Besserwisser“ ist mehr und mehr einer geworden, der weiß, wie es nicht geht. Die Komplexität von Bautechnik, Lebenssituationen und Rechtsrahmen bedeutet gestiegene Aufwendungen. Suboptimale Lösungen erweisen sich wohlmöglich als unzureichend. Dann ist das Meckern groß, und der Schuldige wird gesucht. Bei der Diskussion treten vor allem die „Ex-post“-Kenner auf, die nachher genau wissen, warum das und das gar nicht klappen konnte. Nur vorher hat es keiner gesagt.

Auf dem politischen Feld heißt es schon mal „der muss weg“ – so wie jüngst bei der Abwahl eines erfahrenen Oberbürgermeisters einer süddeutschen Großstadt durch einen Newcomer mit geringer politischer Kenntnis und wenig inhaltlicher Aussage. Der Unterschied zu Verwaltern ist die Abruptheit solcher Entscheidungen, und wir bekommen weder Abfindung noch Übergangsgeld. Deswegen strengen wir Fachverwalter uns ja so an und müssen für die Qualität der Entscheidung von Eigentümern sorgen, notfalls durch Widerspruch oder Nicht-Feststellen zum Beschluss. Wir wissen vorher, wie es (nicht) geht, und tragen dafür bewusst die Verantwortung.

IMPRESSUM

Der Verwalter-Brief
mit Deckert/Elzer kompakt

ISSN: 2190-4006
Best.-Nr.: A06436VJ

© 2018 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group

ANSCHRIFT:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: online@haufe.de
Internet: www.haufe.de

Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg
Registergericht Freiburg, HRA 4408
Komplementäre: Haufe-Lexware
Verwaltungs GmbH, Sitz Freiburg,
Registergericht Freiburg, HRB 5557;
Martin Laqua

Geschäftsführung: Isabel Blank,
Sandra Dittert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Dominik Hartmann, Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies
Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe

USt-IdNr. DE812398835

HERAUSGEBER: Dipl.-Kfm. Richard Kunze

REDAKTION:
Gerald Amann (v.i.S.d.P.),
Antje Kromer (Assistentin)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Tel.: 0761 898-0
E-Mail: immobilien@haufe.de
Internet: www.haufe.de/immobilien

Cartoon: Günter Bender, Aarbergen
Satz: Schimmel Investment GmbH & Co. KG,
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg
Druck: Druckerei Kesselring GmbH,
Postfach 1664, 79306 Emmendingen

Der nächste Verwalter-Brief erscheint am 12.7.2018.

www.haufe.de/immobilien



Mat.-Nr. 06436-4082