

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [343]

Zuständigkeit für die Erstellung einer Jahresrechnung

Für die Erstellung einer Jahresrechnung ist nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr der alte, noch vor Erstellung abberufene Verwalter zuständig.

Zuständig ist nach der Neufassung des WEG nunmehr die Eigentümergemeinschaft selbst, handelnd durch den neu bestellten Verwalter als Organ der Gemeinschaft.

AG Kassel, Urteil vom 11.11.2021 – 800 C 1850/21

Der Fall:

Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) begehrt von ihrer früheren Verwalterin, die Erstellung einer Jahresabrechnung.

Die Beklagte war bis zum 24.04.2021 Verwalterin der klagenden WEG. An jenem Tag fand eine Eigentümerversammlung statt, auf der die Eigentümer beschlossen, sie mit sofortiger Wirkung abzurufen. Die Jahresabrechnung(en) 2020 hatte die Ex-Verwalterin zu diesem Zeitpunkt noch nicht erstellt.

Das Problem:

Wer schuldet hier die Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr, wenn nach einem Verwalterwechsel der Ex-Verwalter noch keine Abrechnung vorgelegt hatte?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die WEG hat keinen Anspruch mehr auf Erstellung der Jahresabrechnung (Einzel- und Gesamtabrechnung) für das Kalenderjahr 2020 gegen die Ex-Verwalterin. Denn diese ist nicht mehr berechtigt und verpflichtet, diese Abrechnung zu erstellen,

nachdem sie am 24.04.2021 abberufen wurde.

Seit dem zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEMoG ist die Erstellung der Jahresabrechnung nunmehr Aufgabe der WEG selbst, wobei deren Erfüllung durch das Organ der WEG, der Verwaltung (§§ 9a, 9b WEG), zu bewirken ist.

Nach § 28 Abs. 2 WEG ist deswegen der in dem Zeitpunkt vorhandene Verwalter diejenige Person, die insoweit zu handeln hat (Hügel/Elzer, § 28 WEG Rn. 106; Bartholome in Hogenschurz, BeckOK WEG, § 28 WEG Rdnr. 50; MüKo/Skauradzun, § 28 WEG Rdnr. 93 unter Hinweis darauf, dass die anderslautende frühere Rechtsprechung des BGH hierzu nicht mehr anwendbar ist). Da die Ex-Verwalterin mit sofortiger Wirkung abberufen wurde, kann sie aus heutiger Sicht die Jahresabrechnung 2020 nicht mehr erstellen, wenn sie bereits aus Rechtsgründen daran gehindert ist. Ein anderer Rechtsgrund, aus dem sich eine Verpflichtung der Ex-Verwalterin zur Erfüllung des Klagebegehrens insoweit ergeben könnte, ist weder dargetan noch ersichtlich.

Praxis-Tipp:

Soll der Verwalter die Jahresabrechnung nur vorlegen, um die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, wird oft nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt (vgl. BGH, 26.02.2021, V ZR 290/19). Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist wohl für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich (AG Köln, ZMR 2022, 77).

Die Pflicht, eine Jahresabrechnung

aufzustellen, ist eine Organpflicht des Verwalters. Verpflichtet ist der jeweilige Amtsinhaber. Da es eine Organpflicht ist, kann sich das neue Organ nicht (dauerhaft) darauf berufen, dass die Pflicht bereits in der Amtszeit seines Vorgängers entstanden oder von der WEG/dem Verband bereits zu erfüllen gewesen sei.

Zur Verpflichtung eines Verwalters zur Erledigung hinterlassener Aufgaben seines Vorgängers ist zu differenzieren: Allein die Tatsache, dass der Verwalter als Organ der Gemeinschaft deren Pflichten zu erfüllen hat, heißt noch nicht, dass er dies auch kostenlos machen muss. Was er selbst schuldet, ergibt sich allein aus seinem Verwaltervertrag. Dass die Gemeinschaft z.B. alte Jahresabrechnungen noch machen muss, bedeutet nur, dass der Verwalter das zu organisieren hat.

Trotzdem kann der Ex-Verwalter dem Verband die Jahresabrechnung aus dessen Verwaltervertrag weiter schulden. Dieser Anspruch des Verbandes muss nur in der Amtszeit des Ex-Verwalters entstanden sein; egal, wann er fällig war. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht