

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeckr [451]

Bis wann ist die Erteilung der Jahresabrechnung fällig?

Jeder Eigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Maßnahme der Verwaltung nach § 18 Abs. 1 WEG die Aufstellung der Jahresabrechnung verlangen.

Soweit § 28 Abs. 2 S. 2 WEG dem Verwalter die Aufstellungspflicht auferlegt, regelt das Gesetz keine originäre Verpflichtung des Verwalters, sondern nur dessen Organzuständigkeit, da der Verwalter insoweit ihr Ausführungs- bzw. Vertretungsorgan ist und die Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lediglich umsetzt.

Aus dem gesetzlichen Zweck der Erstellung der Jahresabrechnung, Vorbereitung der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen/ Anpassung der Vorschüsse ergibt sich, dass der jedem Eigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehende Individualanspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung regelmäßig nicht vor Ablauf des 3. Quartals des auf das Abrechnungsjahr folgenden Jahr fällig wird.

LG Koblenz Urteil vom 5.2.2024
Az. 2 S 34/23

Der Fall:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Mit an die Beklagte und die Verwalterin gerichtetem Schreiben vom 01.08.2022 forderte der Kläger diese auf, bis zum 22.08.2022 die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 für sämtliche Wohnungseigentümer zu erteilen.

Mit Schreiben der Verwalterin vom 05.08.2022 teilte diese dem Kläger mit, dass die Abrechnung bereits in Arbeit sei

und in den kommenden Wochen übersandt werde. Eine Übersendung innerhalb der vom Kläger gesetzten Frist erfolgte nicht. Der Kläger reichte daraufhin am 29.08.2022 Klage ein, die der Beklagten am 07.09.2022 zugestellt wurde.

Die Gesamt- und die Einzelabrechnungen wurden den Wohnungseigentümern mit Anschreiben vom 19.09.2022 erteilt. Daraufhin erklärte der Kläger den Rechtsstreit für erledigt, die Beklagte widersprach der Erledigungserklärung.

Das Problem:

Gegen wen richtet sich der Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung? Welche Fristen muss der Verwalter bzw. die von ihm vertretene Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einhalten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft hatte Erfolg.

Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Amtsgerichts, dass jeder Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht hat, die Aufstellung der Jahresabrechnung zu verlangen (...), denn die Erstellung der Abrechnung ist eine Maßnahme der Verwaltung im Sinne von § 18 Abs. 1 WEG. Verpflichtet ist insoweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Soweit § 28 Abs. 2 S. 2 WEG dem Verwalter die Pflicht auferlegt, die Jahresabrechnung zu erstellen, regelt das Gesetz keine originäre Verpflichtung des Verwalters, sondern nur dessen Organzuständigkeit, da der Verwalter insoweit ihr Ausführungs- bzw. Vertretungsorgan ist und die Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lediglich umsetzt (...).

Die Jahresabrechnung ist nach Ablauf des Kalenderjahres zu erstellen. Hiervon zu trennen ist die Frage, wann diese Pflicht fällig und damit durchsetzbar wird (...). Eine konkrete gesetzliche Frist gibt es nicht. Aus dem Zweck der Erstellung der Jahresabrechnung zur Vorbereitung der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse ergibt sich jedenfalls nicht, dass der vom Kläger gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verfolgte Individualanspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung, der durch den Verwalter als deren Organ zu erfüllen ist, vor Ablauf des 3. Quartals 2022 fällig geworden sein soll.

Nach alledem war der grundsätzlich bestehende Anspruch des Klägers auf Aufstellung der Jahresabrechnung zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht fällig. Sein Schreiben vom 01.08.2022 begründete weder den Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs noch eine Inverzugsetzung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Praxis-Tipp:

Solange der BGH die Frage nicht höchstrichterlich klärt, ist unklar, wann der Anspruch auf Vorlage der Jahresabrechnung konkret besteht (30.6 / 30.9?).

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ