

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [498]

Welcher Verwalter ist für die Korrektur der Jahresabrechnung zuständig?

Nach der Abberufung eines Verwalters ist dieser nicht mehr verpflichtet, eine von ihm erstellte Jahresabrechnung zu korrigieren.

Die Pflicht zur Erstellung oder Korrektur liegt ausschließlich beim amtierenden Verwalter (§ 28 Abs. 2 S. 2 WEG).

LG Berlin II, Urteil vom 10.12.2024, Az. 56 S 24/24

Der Fall:

Die Eigentümergemeinschaft verlangte vom ausgeschiedenen Verwalter die Korrektur der Jahresabrechnung für das Vorjahr. Konkret ging es um einen fehlerhaften Ansatz der Heizkosten (Gas statt Strom für eine Wärmepumpe).

Der neue Verwalter war noch nicht im Amt, der alte jedoch bereits abberufen. Die WEG wollte den abberufenen Verwalter verpflichten, die Korrektur vorzunehmen.

Das Problem:

Ist ein früherer Verwalter nach seiner Abberufung noch verpflichtet, eine fehlerhafte, aber von ihm erstellte Jahresabrechnung zu korrigieren? Oder fällt diese Pflicht ausschließlich dem neuen, amtierenden Verwalter zu?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das LG Berlin II stellte klar:

Nur der jeweils amtierende Verwalter ist gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG für die Erstellung oder Korrektur der Jahresabrechnung zuständig.

Eine solche Pflicht ergibt sich aus seiner Organstellung – nicht aus dem Verwaltervertrag.

Der ausgeschiedene Verwalter schuldet nur eine Rechenschaftslegung gemäß § 666 BGB, nicht jedoch die nachträgliche Korrektur einer Abrechnung.

Praxis-Tipp:

Verwalterwechsel sind heikel. Es empfiehlt sich, im Verwaltervertrag klare Regelungen zur Übergabe, Rechenschaftspflicht und ggf. zur Mitwirkung bei Rückfragen zur Abrechnung zu treffen.

Auch sollte für die Bearbeitung oder Erstellung von Jahresabrechnungen für Vorjahre eine Vergütung vereinbart werden.

Für die Korrektur fehlerhafter Abrechnungen ist aber allein der neue Verwalter zuständig – unabhängig davon, wann der Fehler entstand. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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