

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [519]

Abrechnungspflicht entsteht am 1.1

Die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

BGH, Urteil vom 26. September 2025 - V ZR 206/24

Der Fall:

Die Beklagte war bis Ende Dezember 2022 die Verwalterin der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2022 wurde mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 eine neue Verwalterin gewählt. Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagte - soweit von Interesse - auf Erstellung der Jahresabrechnung 2022 in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

Das Problem:

In seiner Entscheidung 16. Februar 2018 hatte der BGH noch offen gelassen, wann die Abrechnungspflicht entsteht (31.12 oder 1.1.?).

Die Entscheidung des Gerichts:

Wann die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht, wird unterschiedlich beurteilt.

Teilweise wird vertreten, die Pflicht entstehe mit Ablauf des 31. Dezember des Kalenderjahres (...).

Nach überwiegender Ansicht entsteht sie am 1. Januar des Folgejahres (...).

Die zuletzt genannte Ansicht trifft zu. Die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

Das entspricht dem Wortlaut von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG. Danach beschließen die Wohnungseigentümer „nach Ablauf“ und nicht „mit Ablauf“ des Kalenderjahres über die Jahresabrechnung.

Die von der Gegenauffassung vorgebrachten Argumente, es liege im Interesse der GdWE, dass der Verwalter mit der Jahresabrechnung über seine wirtschaftliche Tätigkeit Rechenschaft ablege, und dass die Erstellung der Jahresabrechnung für Vorjahre für den neuen Verwalter mit praktischen Schwierigkeiten und Haftungsrisiken verbunden sei, sind nach dem Konzept des WEMoG ohne Bedeutung.

Praxis-Tipp:

Nebenbei bestätigte der BGH nochmal, dass die GdWE für die Erstellung der Abrechnung zuständig ist.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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