

Wer schuldet die Jahresabrechnung beim unterjährigem Verwalterwechsel?

1. Für die Erstellung einer Jahresrechnung ist nach Inkrafttreten des WEMoG nicht mehr der alte, noch vor Erstellung abberufene Verwalter zuständig.
2. Zuständig ist nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes 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, Volltext: IMRRS 2022, 0279 = BeckRS 2021, 38593

WEG §§ 9a, 9b, 28

Problem/Sachverhalt

Verwalter V wurde am 24.04.2021 mit sofortiger Wirkung abberufen. Ein neuer Verwalter wurde bestellt. Die Gemeinschaft klagt gegen V auf Erstellung der bislang fehlenden Jahresabrechnung 2020. V sieht sich dazu nach seiner Abberufung nicht mehr in der Lage und hält sich auch nicht (mehr) für verpflichtet.

Entscheidung

Das sieht das Amtsgericht genauso und weist die Klage aus den in den Leitsätzen genannten Gründen ab. Für die Erstellung der Jahresabrechnung 2020 sei die Gemeinschaft selbst zuständig. Die Erfüllung sei **Aufgabe des jeweils amtierenden Verwalters**, also nicht des V (Verweis u. a. auf Hügel/Elzer, § 28 WEG, Rz. 106).

Praxishinweis

Dem Urteil ist nicht zuzustimmen; es beruht auf einem Missverständnis. Der jeweils amtierende Verwalter hat als Organ der Gemeinschaft dafür zu sorgen, dass die – im Rechtssinne der Gemeinschaft gem. § 18 Abs. 1 WEG obliegenden – Verwaltungsaufgaben erledigt werden. Das bedeutet aber nicht, dass er alle Aufgaben zwangsläufig selbst zu erfüllen hätte. Konkret die Jahresabrechnungen für Zeiträume vor seiner Bestellung muss ein Verwalter nur dann erstellen, wenn er sich dazu verpflichtet hat (so auch Jennißen, MietRB 2022, 53). Wenn der Verwaltervertrag – wie meistens – diesbezüglich keine ausdrückliche Regelung enthält, ist er auszulegen. Die Auslegung wird ergeben, dass ein neu bestellter Verwalter fehlende Abrechnungen länger zurückliegender Jahre nicht erstellen muss. Er muss nur dafür sorgen, dass sie erstellt werden, wofür es mehrere Möglichkeiten gibt. Beispielsweise kann er die Erstellung (gegen gesonderte Vergütung) anbieten

oder der Gemeinschaft vorschlagen, Dritte damit zu beauftragen. Die Auslegung wird ferner ergeben, dass ein neu bestellter Verwalter die Vorjahresabrechnung nur dann erstellen muss, wenn nicht bereits der Vorverwalter dazu verpflichtet ist. Im besprochenen Fall war V am 01.01.2021 Verwalter, weshalb ihn die Pflicht zur Erstellung traf (BGH, IMR 2018, 198), wobei auch dieses Ergebnis sich entweder ausdrücklich aus dem Verwaltervertrag oder aus dessen Auslegung ergibt. Entgegen der Auffassung des AG Kassel ging die einmal entstandene Pflicht des V auch nicht etwa infolge seiner Abberufung unter. Sie blieb vielmehr bestehen und hätte gegen ihn tituliert werden können und müssen (BGH, IMR 2021, 247). Dass dem V als Ex-Verwalter die Unterlagen nicht mehr vorlagen, ändert an seiner Verpflichtung nichts. Nur hätte ihm die Gemeinschaft die Unterlagen zu diesem Zweck (wieder) zur Verfügung stellen müssen (BGH, ZWE 2016, 422, Rz. 30), bevor sie hätte zur Zwangsvollstreckung schreiten können. All' dies steht grundsätzlich auch im Kommentar von Hügel/Elzer, den das Amtsgericht zu Unrecht zur Untermauerung seines Urteils zitierte; nur muss man dort auch die Rz. 107 und 108 lesen.

RA Dr. David Greiner, Tübingen

imr-online-Links:

IMR 2018, 198: BGH – Wer schuldet bei Verwalterwechsel die Aufstellung der Abrechnung?

IMR 2007, 293: OLG Zweibrücken – Erstellung der Jahresabrechnung nach Abberufung des Verwalters