

Dr. David Greiner\*

## Ansprüche gegen den (ehemaligen) Verwalter vor und nach einem Verwalterwechsel

Nicht jeder Verwalterwechsel geht reibungslos vonstatten, insbesondere wenn ein Verwalter wider Willen abberufen wurde. Dass der Gemeinschaft diverse „Informationsansprüche im Kontext der Beendigung des Verwalteramts“ zustehen, hat jüngst Kieß in dieser Zeitschrift erörtert (ZWE 2024, 237). Der vorliegende Beitrag stellt ausgewählte Fragen aus dem weitgefächerten Themenkreis des Verwalterwechsels in den Vordergrund, die sich angesichts der jüngeren Entwicklung von Recht und Technik teilweise neu stellen.

### I. Herausgabe von Geld, Unterlagen und Daten; Rechenschaftspflicht und Auskünfte

#### 1. Geld und Bankkonten

##### a) Grundlagen

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine besonderen Vorschriften über die Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters (im Folgenden auch: Ex- oder Vorverwalter). Es schweigt sich bekanntlich auch zum Verwaltervertrag fast völlig aus. Die Rechtslage ist deshalb von den Vorschriften des Auftragsrechts geprägt. Der Verwaltervertrag ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag, und auf diesen finden gem. § 675 BGB die wesentlichen Vorschriften des Auftragsrechts Anwendung. Gem. § 667 BGB hat ein Beauftragter – im vorliegenden Kontext also der (Ex-)Verwalter – „alles, was er zur Ausführung des Auftrags erhält und was er aus der Geschäftsbesorgung erlangt“, herauszugeben. Wann das Er-

langte herauszugeben ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab;<sup>1</sup> die Fälligkeit kann also auch schon vor dem Ende der „Geschäftsbesorgung“ (bzw. hier des Amtsendes) eintreten.

Wenn der Verwalter Bargeld erhalten haben sollte, muss er dieses nach dem Amtsende an die Gemeinschaft bzw. an den neuen Verwalter herausgeben, sprich: übergeben oder überweisen. Die Herausgabe von (Bar-)Geld kommt aber kaum vor, denn Geld wird normalerweise auf Bankkonten verwahrt. Kontoinhaberin ist die Gemeinschaft; zumindest sollte sie es sein.<sup>2</sup> Das auf einem Bankkonto der Gemeinschaft befindliche Geld hat aber nicht der Verwalter, sondern die Gemeinschaft „erlangt“; und das Konto bleibt auch nach dem Verwalterwechsel ein solches der Gemeinschaft. Der Ex-Verwalter muss somit nach dem Ende seiner Bestellungszeit das auf den Konten der Gemeinschaft befindliche Geld nicht an diese herausgeben. Auch die Bankkonten kann er nicht „herausgeben“, denn die Gemeinschaft ist – wie gesagt – sowieso schon Kontoinhaberin; lediglich eine Bankkarte (falls vorhanden) ist herauszugeben. Wenn eine Gemeinschaft (wie es ab und zu passiert) vom Vorverwalter in Verkennung der Rechtslage die Überweisung des Gemein-

\* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.

1 BGH NZI 2005, 681 Rn. 15; BeckOGK/Riesenhuber, 15.7.2024, BGB § 667 Rn. 38.

2 LG Berlin ZMR 2022, 576 = BeckRS 2022, 8696.

schaftsvermögens auf ein vom neuen Verwalter eingerichtetes Girokonto verlangt und womöglich einklagt, kann eine solche Klage aus den genannten Gründen keinen Erfolg haben.

Die Überweisung des Gemeinschaftsvermögens durch den Ex-Verwalter an die Gemeinschaft ist trotz des Umstands, dass die Gemeinschaft bereits Kontoinhaberin ist, nicht unüblich. Bei der Übernahme eines Objekts legt der neue Verwalter nämlich häufig keinen Wert auf die Fortführung des bisherigen Kontos (bei einer für ihn „fremden“ Bank), sondern richtet für die übernommene Gemeinschaft ein neues Konto (bei seiner „Hausbank“, mit der ihn typischerweise ein günstiger Rahmenvertrag verbindet) ein. Wenn der Ex-Verwalter vom neuen Verwalter zur Auszahlung des Vermögens der GdWE auf das neue Bankkonto der Gemeinschaft aufgefordert wird, *muss* er dieser Aufforderung zwar nicht nachkommen; er *kann* es aber meistens, weil und solange die Bank seine Verfügungsbefugnis nicht in Zweifel zieht. Normalerweise darf der Ex-Verwalter nach Ablauf seiner Bestellung zwar nicht mehr auf das Konto zugreifen; das ist aber dann anders, wenn er die Zahlung auf Verlangen des neuen Verwalters leistet.

#### b) Pflicht des Ex-Verwalters, die Legitimation des neuen Verwalters gegenüber Banken und Dienstleistern zu unterstützen

Eine Gemeinschaft kann ohne Zugriff auf ihr Geld (Bankkonto) nicht ordnungsgemäß verwaltet werden. Zwar laufen Daueraufträge nach einem Verwalterwechsel weiter, weshalb sowohl laufende Verbindlichkeiten (Strom, Wasser, Heizung usw.) bedient werden als auch die Hausgeldbeiträge weiter fließen. Aber für neue Aufgaben muss Geld verfügbar sein, sei es zur Bezahlung der Vergütung des neuen Verwalters, sei es zur Bezahlung eines Rechtsanwalts, Handwerkers oder sonstigen Dienstleisters, den der neue Verwalter für die Gemeinschaft beauftragt. Es ist also dringlich, dass der neue Verwalter die Verfügungsgewalt über die Konten der Gemeinschaft erlangt.

Meistens funktioniert die Übernahme des Kontozugriffs problemlos (man könnte auch sagen: erschreckend leicht). Der neue Verwalter muss die Bank nur von seiner Bestellung überzeugen, wofür es – da es kein amtliches „Verwalterregister“ gibt – im Ausgangspunkt lediglich der Vorlage des Protokolls (oder eines Protokollauszugs) des Beschlusses seiner Bestellung bedarf. Ein Stück Papier, dessen Urheberschaft bzw. Wahrheitsgehalt die Bank gar nicht überprüfen kann, genügt also, damit die Bank dem neuen Verwalter die Verfügungsbefugnis über Konten mit nicht selten 6-stelligen Guthaben einräumt. Dass Banken sich oft auch noch den unterschriebenen Verwaltervertrag vorlegen lassen (der in diesem Zusammenhang irrelevant ist), macht die Sache nicht besser. Manchmal ist der „Überzeugungsvorgang“ aber auch schwieriger. Vielleicht beruft sich die Bank auf § 26 IV WEG („Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Absatz 6 bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind“) und verlangt die Vorlage eines Bestellungsbeschlusses mit den beglaubigten Unterschriften. Das Verlangen wäre zwar rechtlich nicht gerechtfertigt, denn dem kontoführenden Institut gegenüber muss die Verwaltereigenschaft nicht mit einer öffentlich beglaubigten Urkunde nachgewiesen werden (diese Notwendigkeit besteht praktisch nur bei Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt); aber das Verlangen wäre

nicht unverständlich, denn wenigstens gäbe es dann ein amtlich aussehendes Dokument, das einem amtlichen Verwalterausweis nahekommt (oder jedenfalls diesen Anschein erweckt). Wenn die kontenführende Bank vom neuen Verwalter ein Protokoll des Beschlusses seiner Bestellung mit beglaubigten Unterschriften verlangt, wird er passen müssen: Die Unterschriftenbeglaubigung wird nur dann vorgenommen, wenn die Teilungserklärung eine Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG vorsieht; und sollte das der Fall sein, verspürt der scheidende Verwalter typischerweise keine Motivation dazu, die Mühe für die Organisation der Unterschriftenbeglaubigung und den Gang zum Notariat auf sich zu nehmen, sondern überlässt diese Arbeit dem neuen Verwalter. Der neue Verwalter kann aber – mangels Zugriffs auf die Gemeinschaftskonten – nicht einmal die Kosten der Unterschriftenbeglaubigung bezahlen, abgesehen davon, dass der ganze Vorgang für ihn nicht kurzfristig zu bewerkstelligen ist.

Ein Ausweg aus dem nach geltendem Recht unbefriedigend gelösten Problem des Nachweises der Verwalterbestellung besteht darin, dass der Ex-Verwalter der Bank die Tatsache seines Amtsendes sowie der Neubestellung (soweit er davon Kenntnis hat) *bestätigt*. Denn wenn der bislang Verfügungsberechtigte selbst diese Tatsachen mitteilt, gibt es aus Sicht der Bank keinen Grund, daran zu zweifeln. Vor diesem Hintergrund ist der Ex-Verwalter *als verpflichtet* anzusehen, bei Bedarf (dh wenn die Bank die Bestellung und Verfügungsbefugnis des neuen Verwalters ansonsten nicht akzeptiert) auf Verlangen der Gemeinschaft den Übergang der Verwalterbestellung – oder zumindest das Ende der eigenen Verwalterbestellung – gegenüber der Bank zu bestätigen. Rechtsgrundlage ist der Grundsatz von Treu und Glauben bzw. die Pflicht eines jeden Vertragspartners zur Rücksichtnahme auf die Interessen des anderen Teils (§§ 241 II, 242 BGB).

#### c) Fälligkeit und Durchsetzung des Anspruchs auf Mitwirkung

Der amtierende Verwalter muss nötigenfalls auch schon *vor* dem Ende seiner Amtszeit erforderliche Mitwirkungshandlungen vornehmen, damit der neu bestellte Verwalter ab dem ersten Tag im Amt auf das Gemeinschaftskonto zugreifen kann. Wer aber soll diese Mitwirkung einfordern? Der neu bestellte Verwalter hat vor dem Beginn seiner Amtszeit noch nichts „zu melden“; es gibt keine Regelung, die dem „werdenden“ Verwalter Befugnisse (vergleichbar dem werdenden Eigentümer iSv § 8 III WEG) einräumen würde. Jetzt schlägt die Stunde des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden: Dieser vertritt gem. § 9b II WEG die Gemeinschaft gegenüber dem (amtierenden) Verwalter und kann Ansprüche der Gemeinschaft (hier: auf Mitwirkung an der Legitimation des neu bestellten Verwalters gegenüber Banken oder anderen Dienstleistern) geltend machen. Weitere Ausführungen hierzu, insbesondere zum gerichtlichen Verfahren, finden sich unten 2.d).

#### d) Umgang mit Geld-Fehlbeständen

Hat der neue Verwalter den Zugriff auf die gemeinschaftlichen Konten erlangt, stellt er mitunter fest, dass sein Vorgänger unberechtigt Geld ausgegeben hat. Der BGH hat diesbezüglich unlängst in Fortführung eines älteren (vor der WEG-Reform 2007 ergangenen) Urteils<sup>3</sup> die Auffassung vertreten, der Ex-Verwalter müsse einmal erlangtes Geld „herausgeben“, also bezahlen, soweit er nicht nachweisen kön-

3 BGH (III. ZS) NJW 1997, 2106 Rn. 28.

ne, dass er es in der Zeit seiner Verwalterstellung bestimmungsgemäß und berechtigt verwendet habe.<sup>4</sup> Die Gemeinschaft muss nach dieser Auffassung nur darlegen, wie viel Geld der Ex-Verwalter einmal „erlangte“ (Anfangsbestand + Einnahmen eines Kalenderjahres); danach ist es Sache des Ex-Verwalters, im Einzelnen darzulegen und zu beweisen, dass er das Geld berechtigt verbrauchte. Auf diese Weise mutiert der Herausgabeanspruch gem. §§ 675, 667 BGB zu einem Schadensersatzanspruch, denn die Zahlungspflicht stellt sich in diesen Fällen als Sanktion für eine mangelhafte Buchführung (oder anderweitige Pflichtverletzungen) dar. Die geschilderte Rechtskonstruktion beruht indes auf der (inzwischen) falschen Prämisse, der Verwalter erlange während seiner Verwalterstellung Geld der Gemeinschaft. Das war zwar einst der Fall: bevor im Zuge der WEG-Reform 2007 der Gesetzgeber die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft anerkannte, verwahrte der Verwalter gemeinschaftliches Geldvermögen tatsächlich auf eigenen Konten (vgl. § 27 IV WEG aF). Fand ein Verwalterwechsel statt, musste er demnach das treuhänderisch für die Gemeinschaft verwahrte Geld an den neuen Verwalter herausgeben, sprich: überweisen. Seit 2007 ist die Gemeinschaft aber selbst Kontoinhaberin und Eigentümerin ihres Geldvermögens, weshalb ein ausgediehener Verwalter – wie schon erwähnt – das auf Bankkonten verwahrte Geld gerade nicht an die Gemeinschaft herausgeben muss. Fehlendes Geld kann die Gemeinschaft vom Ex-Verwalter somit zwar als Schadensersatz gem. § 280 BGB ersetzt, aber nicht nach Auftragsrecht „heraus“ verlangen.<sup>5</sup>

Manchmal stellt der neue Verwalter auch fest, dass die Erhaltungsrücklage nicht den Stand erreicht, den der Ex-Verwalter im letzten Vermögensbericht ausgewiesen hatte. In dieser Situation kam eine Gemeinschaft auf die Idee, ihren Ex-Verwalter auf diesen Vermögensbericht gewissermaßen „festzunageln“ und von ihm die Zahlung des ausgewiesenen Betrags zu verlangen. Dieses Ansinnen hat das LG Bremen zu Recht abschlägig beschieden: Eine fehlerhafte Abrechnung führt lediglich dazu, dass die Gemeinschaft einen Anspruch auf korrekte Abrechnung hat, nicht jedoch zu einem Anspruch auf Zahlung eines etwaigen Differenzbetrages zwischen dem wahren und dem ausgewiesenen Bestand der Rücklage.<sup>6</sup>

## 2. Unterlagen, Daten, Auskünfte

### a) Grundlagen

Der Verwalter, ob amtierend oder ausgeschieden, muss der Gemeinschaft gem. §§ 675, 666 BGB jederzeit Auskunft über alle Verwaltungsangelegenheiten erteilen.<sup>7</sup> Der Auskunftsanspruch beinhaltet die Vorlage von Urkunden und Belegen, Aufzeichnungen und Unterlagen, Akten, Notizen usw.,<sup>8</sup> weshalb er sich mit dem Anspruch auf Herausgabe von Unterlagen überschneidet.

Unter die (eingangs I.1.a schon erwähnte) Herausgabepflicht des ausgeschiedenen Verwalters gem. §§ 675, 667 BGB fallen die sog. Verwaltungsunterlagen, daneben etwaige Gegenstände des Verbandsvermögens wie beispielsweise Schlüssel. Die herauszugebenden Gegenstände muss der Ex-Verwalter nicht übersenden oder überbringen, sondern gem. § 269 BGB lediglich an seinem Geschäftssitz zur Abholung bereithalten (Holschuld). Hierzu befüllt er typischerweise Umzugskartons mit Leitzordnern, und zwar Tage oder Wochen nach dem Verwalterwechsel.

Weder die analoge Form (Leitzordner), noch der zeitliche Ablauf sind noch zeitgemäß. Zunächst zur Form: Die meis-

ten Verwaltungsunterlagen existieren nicht mehr (nur) auf Papier, sondern in elektronischer Form als *Daten* (Dateien). Das moderne Büro ist papierlos. Korrespondenz erfolgt heutzutage normalerweise digital; und was noch auf Papier eintrifft oder schon vorhanden war, wurde und wird digitalisiert. Das bedeutet nicht, dass Papierunterlagen nicht herauszugeben wären; aber sie sind gegenüber den Daten nicht mehr so wichtig. Auch und insbesondere die Daten sind herauszugeben, wie schon vor einiger Zeit das LG Itzehoe zutreffend entschied: „Denn die Herausgabepflicht nach § 667 Alt. 2 BGB ist weit auszulegen und bezieht sich auf alle von einem Beauftragten im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung selbst angelegten Vorgänge. Die Herausgabe von Unterlagen in Form eines bestimmten Mediums, hier Unterlagen in Papierform, führt deshalb nicht dazu, dass der Auftraggeber daneben keinen Anspruch auf Herausgabe der Unterlagen in Form eines anderen für ihn wesentlich wichtigeren Mediums, hier Dateien in EDV-Form, hat.“<sup>9</sup> Die Herausgabe von Daten bzw. Dateien kann auf verschiedenen Wegen geschehen. Man kann sie auf einen Datenträger speichern und diesen übergeben; oder sie per E-Mail übersenden; oder einen Datentransfer über das Internet („filehosting“) vornehmen. Das LG Itzehoe hat insofern zutreffend tenoriert: „Die Verfügungsbeklagte wird verurteilt, die folgenden Dateien, die sich im ‚EDV-Ordner‘ befinden, an die Verwalterin der Verfügungsklägerin herauszugeben.“<sup>10</sup> Es ist letztlich Sache des Ex-Verwalters, wie er Daten herausgibt.

Hat der Ex-Verwalter die Gemeinschaft betreffende (Objekt-)Daten auf dem Internetspeicher („cloud“) eines auf Rechnung der Gemeinschaft beauftragten externen Dienstleisters verwahrt, muss er dem neuen Verwalter den Zugriff auf diese Daten ermöglichen. Beispielhaft sei hier die Hausbank München eG angeführt, die für Wohnungseigentümergeinschaften nicht nur Konten führt, sondern auch ein internetbasiertes Verwaltungs- und Buchhaltungsprogramm anbietet. In diesem Programm werden umfangreiche Objekt-daten, insbesondere die vollständigen Rechnungsunterlagen, archiviert. Im Falle eines Verwalterwechsels kann der neue Verwalter, sofern er ebenfalls dieses Programm benutzt, die Arbeit problemlos aufnehmen, wenn ihm der Zugriff auf die archivierten Objekt-daten ermöglicht wird. Die Hausbank München macht diesen Zugriff von der Zustimmung des Ex-Verwalters abhängig. Dazu ist sie zwar nicht berechtigt, denn die Daten sind solche der Gemeinschaft, unabhängig davon, wer sie eingegeben hat; der Ex-Verwalter hat daran keine eigenen Rechte. Solange die Hausbank München eG aber die Zustimmung des Ex-Verwalters verlangt, ist die Gemeinschaft faktisch darauf angewiesen. Der Ex-Verwalter ist zur Abgabe der erforderlichen Erklärung (mit Wirkung zum Zeitpunkt des Verwalterwechsels) verpflichtet. Das hat das Amtsgericht Böblingen jüngst zutreffend (im Rahmen einer Kostenentscheidung nach Erledigung der Hauptsache) entschieden.<sup>11</sup>

4 BGH (V. ZS) ZWE 2022, 314, Rn. 7. Leider hat auch der Verf. diese Auffassung ehemals in verschiedenen Publikationen vertreten.

5 Ausf. Greiner in BeckOGK WEG, 1.9.2024, § 27 Rn. 53.2.

6 LG Bremen ZMR 2023, 490 = BeckRS 2022, 34041.

7 BGH ZWE 2011, 212 Rn. 14; Jacoby ZWE 2024, 68 (72); Kieß ZWE 2024, 237.

8 BGH (III. ZS) NJW 2021, 765 = BeckRS 2020, 23375 Rn. 42.

9 LG Itzehoe ZWE 2015, 414 Rn. 10 = BeckRS 2015, 2802. Ebenso AG Hamburg-St. Georg ZMR 2022, 663 = LSK 2022, 20096; AG Böblingen ZWE 2024, ... (in diesem Heft).

10 LG Itzehoe ZWE 2015, 414 Rn. 10 = BeckRS 2015, 2802.

11 AG Böblingen ZWE 2024, 469 (in diesem Heft). Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Aufl. 2022, § 11 Rn. 195.

## b) Die Eigentümerliste

Ein neu bestellter Verwalter benötigt auf alle Fälle eine aktuelle Eigentümerliste, um das Objekt in seinem Verwaltungsprogramm anlegen und die Miteigentümer anschreiben, insbesondere ggf. eine Eigentümerversammlung einzuberufen zu können. Der Vorverwalter muss über eine solche Liste verfügen, denn deren Aufstellung und stets aktuell gehaltene Führung ist ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung.<sup>12</sup> Wer den Inhalt dieser Liste, also Namen und Adressen der Eigentümer, erfahren will, verlangt bei richtiger Betrachtung nicht die „Herausgabe“ oder Übersendung eines körperlichen Dokuments, sondern die Erteilung einer Auskunft (die mit einem entsprechenden Beleg zu ergänzen ist) oder anders gesagt eine schriftliche Auskunft. Der Unterschied zwischen einem Anspruch auf Herausgabe und einem Anspruch auf Auskunft zeigt sich in der Zwangsvollstreckung: Der Anspruch auf Herausgabe würde vollstreckt, indem ein von der Gemeinschaft beauftragter Gerichtsvollzieher in den Büroräumen des (Vor-)Verwalters die begehrte Liste sucht. Angesichts der üblichen Überlastung der Gerichtsvollzieher dauert es lange, bis ein solcher Vollstreckungsversuch stattfindet. Findet der Gerichtsvollzieher dann keinen Ausdruck der Liste, ist die Vollstreckung gescheitert; der Gemeinschaft ist damit wenig gedient. Die Vollstreckung der Auskunft erfolgt demgegenüber im Wege der Verhängung eines Zwangsgelds durch das Prozessgericht (dazu auch noch unten II.); das geschieht erfahrungsgemäß viel schneller und ist (obwohl ggf. auch dann wieder die Mitwirkung des Gerichtsvollziehers benötigt wird, um das Zwangsgeld beizutreiben) im Ergebnis effektiver.

Wenn ein einzelner Wohnungseigentümer die Eigentümerliste bzw. entsprechende Auskunft vom Verwalter bzw. von der Gemeinschaft verlangt, lässt es sich vertreten, ihn auf sein Einsichtnahmerecht in die Verwaltungsunterlagen gem. § 18 IV WEG zu verweisen.<sup>13</sup> Anders ist es in der hier besprochenen Konstellation, in dem die Gemeinschaft (vertreten durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden; dazu noch unten d) die Übersendung der Liste bzw. die entsprechende Auskunft verlangt: die Gemeinschaft kann der Verwalter nicht auf die Einsichtnahme verweisen, sondern muss Auskunft erteilen.

## c) Nochmals: Der maßgebliche Zeitpunkt

Bislang verlangt ein neu bestellter Verwalter die Herausgabe von Daten und Verwaltungsunterlagen bzw. die Erteilung von Auskünften von seinem Vorgänger normalerweise erst *nach* dem Verwalterwechsel. Indes benötigt er (bzw. im Rechtssinne die Gemeinschaft) zahlreiche Informationen schon vorher, wenn er mit dem ersten Tag der Verwalterstellung seine Pflichten ordnungsgemäß wahrnehmen und das neue Objekt in seinem Verwaltungsprogramm „anlegen“ will. Nach hier vertretener Auffassung kann die Gemeinschaft vom amtierenden Verwalter die Herausgabe erforderlicher Unterlagen und Daten auch schon im Vorfeld des Verwalterwechsels verlangen; die Herausgabepflicht gem. § 667 BGB setzt nicht das Ende der Verwalterstellung voraus (siehe oben 1.a). Dem lässt sich nicht entgegenhalten, dass der amtierende Verwalter bis zum letzten Tag seiner Amtszeit auf die Unterlagen angewiesen sei, denn das ist nicht jedenfalls nicht in Bezug auf alle Unterlagen der Fall. Nichts spricht dagegen, dass der Verwalter bspw. Teilungserklärung, Eigentümerliste, Beschlussammlung usw. schon einige Wochen vor seinem Amtsende herausgibt; wenn er meint, auf diese Unterlagen noch angewiesen zu sein, kann er sich digitale Kopien fertigen (die ihm im Normalfall sowieso

bereits vorliegen). Gegen die Herausgabe digitalisierter Unterlagen vor dem Amtsende spricht erst recht nichts. Weil der neu bestellte Verwalter vor dem Beginn seiner Amtszeit keine Ansprüche für die Gemeinschaft geltend machen kann, ist in dieser Situation der Verwaltungsbeiratsvorsitzende gefordert (siehe oben 1.c). Dieser kann im Namen der Gemeinschaft die Herausgabe von Unterlagen an sich verlangen – und sie dann dem neuen Verwalter zur Verfügung stellen.

## d) Einstweiliger Rechtsschutz im Stadium vor dem Verwalterwechsel

Beispielsfall: Verwalterin V-alt wurde Anfang Dezember vorzeitig (dh vor dem Ablauf der noch zwei Jahre länger dauernden Beststellungszeit) mit Auslauffrist zum 31.12. abberufen. Die zum 1.1. bestellte Verwalterin V-neu informiert die Verwaltungsbeiratsvorsitzenden darüber, dass sie für die Anlage des Objekts zumindest die Eigentümerliste (mit Anschriften), die Teilungserklärung und die Beschlussammlung benötige; die fraglichen Unterlagen sind bei V-alt bekanntermaßen digitalisiert vorhanden. V-neu möchte ferner sichergestellt wissen, dass sie ab dem 1.1. Zugriff auf die Bankkonten und auf die Rechnungsunterlagen hat, die bei einem mit der Fertigung der Abrechnung beauftragten Dienstleister gespeichert sind. Bank und Dienstleister stellen ein Formular zur Verfügung, in dem V-alt die Zustimmung zum Datenzugriff durch V-neu ab dem 1.1. erklären kann. Die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats A verlangt Anfang Dezember von V-alt die Herausgabe der eingangs genannten Unterlagen in digitaler Form sowie die Abgabe der Zustimmungserklärungen gegenüber Bank und Abrechnungsdienstleister; V-alt „bockt“ und weigert sich.

A ist gem. § 9b II WEG befugt, in Vertretung der Gemeinschaft deren Ansprüche auf Herausgabe von Daten und auf Abgabe der Zustimmungserklärung gegen V-alt geltend zu machen. Die Vertretungsbefugnis umfasst auch die Mandatierung eines Rechtsanwalts<sup>14</sup> (der sich allerdings, weil A über das Geld der Gemeinschaft nicht verfügen kann, mit seiner Bezahlung gedulden muss, bis V-neu auf die Gemeinschaftskonten zugreifen kann). Die Gemeinschaft, vertreten durch A oder durch den beauftragten Rechtsanwalt, kann die Ansprüche auf Herausgabe und Auskunft im Wege der Leistungsverfügung gem. §§ 940, 935 ZPO geltend machen. Im Beispielsfall kann der Antrag wie folgt lauten:<sup>15</sup>

*Die Antragsgegnerin wird verpflichtet, betreffend die Wohnungseigentumsanlage der Antragstellerin*

1. *die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan und die Beschlussammlung in digitaler Form herauszugeben;*
2. *Auskunft über den aktuellen Eigentümerbestand mit vollständigen Namen, Anschriften und Kontaktdaten (Telefonnummer und E-Mail-Adressen) unter Vorlage einer entsprechenden Eigentümerliste zu erteilen;*
3. *gegenüber der xyz-eG die Freigabe der dort für das Objekt der Antragstellerin gespeicherten Daten zu erklären;*

12 Insofern zutr. AG Hamburg-St. Georg ZMR 2023, 409 = BeckRS 2023, 18105 mwN.

13 So AG Hamburg-St. Georg ZMR 2023, 409 = BeckRS 2023, 18105 mit Hinweis auf die abweichende Auffassung des Verf., der es als Schikane ansieht, den Eigentümer „antanzeln“ zu lassen (Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 10 Rn. 251).

14 Jennißen/Zscheschack, WEG, 8. Aufl. 2024 § 9b Rn. 91; Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023 § 9b Rn. 168.

15 Vgl. auch die im Urteil des AG Böblingen ZWE 2024, 469 (in diesem Heft) wiedergegebenen Klageanträge.

4. gegenüber der xyz-Bank zu bestätigen, dass ab dem 1.1.20xx die xyz-GmbH Verwalterin der Antragstellerin ist.

Gerichtskosten müssen im einstweilige-Verfügungs-Verfahren nicht vorausgezahlt werden, was insofern wichtig ist, als die Gemeinschaft in diesem Stadium nicht auf ihr Geld zugreifen kann. Der Antrag müsste Erfolg haben: Gem. §§ 667, 242 II BGB besteht ein Verfügungsanspruch, und ein Verfügungsgrund (Dringlichkeit) liegt vor, weil der neu bestellte Verwalter seine Amtstätigkeit ohne die beantragten Daten und Handlungen nicht ordnungsmäßig aufnehmen kann. Die Vorwegnahme der Hauptsache ist bei der Herausgabe von Verwaltungsunterlagen hinzunehmen, wie schon öfters entschieden wurde.<sup>16</sup>

Ein spezielles prozessuales Problem ist hier noch anzusprechen: Sollte sich im Beispielsfall das Gerichtsverfahren über den Jahreswechsel hinziehen, wird der bis dato amtierende zum ehemaligen Verwalter, was die Frage aufwirft, ob das gem. § 9b II WEG (nur) „gegenüber dem Verwalter“ bestehende Vertretungsrecht der Beiratsvorsitzenden erlischt. So sah es das AG Neustadt/Weinstraße.<sup>17</sup> Dieser Sichtweise kann aber nicht zugestimmt werden, denn aus dem Normzweck, die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber dem Verwalter zu erleichtern, folgt, dass die Vertretungsmacht auch nach dem Amtsende fortbestehen muss, solange nicht ein etwaiger neu bestellter Verwalter die Anspruchsdurchsetzung „übernimmt“ (wie auch immer die Übernahme aussehen sollte).<sup>18</sup> Im Beispielsfall wird die Frage indes nicht virulent: weil die Beiratsvorsitzende einen Rechtsanwalt beauftragt hat, bleibt die Gemeinschaft in jedem Fall wirksam vertreten, denn die Prozessvollmacht wird gem. § 86 ZPO nicht von einem Wechsel in der Person des gesetzlichen Vertreters berührt.

#### e) Durchsetzung von Herausgabeansprüchen nach dem Verwalterwechsel

Die Frage, ob eine Gemeinschaft mit einer Klage oder einem Antrag im einstweilige-Verfügungs-Verfahren vom Ex-Verwalter die Herausgabe „aller Verwaltungsunterlagen“ verlangen kann oder ob diese einzeln bezeichnet werden müssen, wird in Lit. und Rspr. unterschiedlich beurteilt; sie soll hier nicht weiter thematisiert werden.<sup>19</sup> Nachfolgend geht es um spezielle Fragen im Nachgang eines einstweilige-Verfügungsverfahrens und um die Zwangsvollstreckung.

Nehmen wir an, die Gemeinschaft habe beim Amtsgericht im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes einen Titel gegen den Ex-Verwalter des Inhalts erwirkt: „X-GmbH wird verpflichtet, den zum Objekt der Antragstellerin gehörenden Belegordner (Ausgaben und Einnahmen) 2023 an die Antragstellerin herauszugeben.“ Wirksam wird der Beschluss oder das Urteil mit der *Vollziehung*, die gem. §§ 928, 929, 936 ZPO die Zustellung im Parteibetrieb binnen Monatsfrist erfordert. Bevor der elektronische Rechtsverkehr Einzug hielt, war „eine vom Gericht beglaubigte Abschrift des Eilrechtstitels“ zuzustellen.<sup>20</sup> Wenn das Gericht aber am elektronischen Rechtsverkehr teilnimmt, wie es zunehmend der Fall ist, gibt es kein „Original“ und keine (beglaubigte) Abschrift mehr. Vielmehr wird der Titel dann entweder gem. § 169 IV ZPO in beglaubigter elektronischer Abschrift übersandt oder (was der Normalfall sein dürfte; zumindest ist in der Kanzlei des Verf. die andere Variante noch nicht vorgekommen) gem. § 169 V ZPO als elektronisches Dokument, das nach § 130b ZPO durch den erkennenden Richter qualifiziert elektronisch signiert wurde. In beiden Varianten wird die Authentizität und Integrität des Dokuments durch die elektronische Signatur gewahrt („elektronisches Ori-

ginal“ oder „bitgleiche Kopie des Originals“). Daraus folgt: Es genügt nicht, nur den Titel (bzw. die Datei, die den Titel beinhaltet) zuzustellen; für eine wirksame Zustellung muss zwingend zugleich die dazugehörige *Signaturdatei* des Gerichts (Richter oder Geschäftsstelle; in beA trägt die Datei die Namensendung pdf.pkcs7) und wohl auch die Datei „Transfervermerk“ zugestellt werden.<sup>21</sup> Das gilt sowohl dann, wenn die Zustellung an eine vom Antragsgegner beauftragte Rechtsanwaltskanzlei gem. § 195 ZPO von Anwalt zu Anwalt per beA erfolgt, als auch dann, wenn ein Gerichtsvollzieher (zwingend per beA) mit der Zustellung an den Antragsgegner beauftragt wird. Für die Beauftragung des Gerichtsvollziehers mit der Zustellung gilt übrigens kein Formularzwang; das ergibt sich daraus, dass die Zwangsvollstreckungsformular-Verordnung (ZVfV) hierfür kein Formular vorschreibt.

Ist der Eilrechtstitel zugestellt und damit wirksam geworden, kann der Gerichtsvollzieher (unter Verwendung des amtlichen Formulars) mit der Zwangsvollstreckung beauftragt werden. Eine vollstreckbare Ausfertigung des Titels ist nicht erforderlich, denn die im einstweiligen Rechtsschutz ergangenen Beschlüsse oder Urteile sind gem. § 929 ZPO ohne weiteres vollstreckbar. Im Normalfall wird man den Gerichtsvollzieher von vornherein sowohl mit der Zustellung als auch mit der Vollstreckung beauftragen.

## II. Jahresabrechnung und Rechnungslegung

Schuldete der Vorverwalter die Erstellung einer Jahresabrechnung nebst Vermögensbericht, geht diese Pflicht, sofern sie nicht erfüllt wurde, mit dem Amtsende nicht unter oder gar auf den neuen Verwalter über. Endete bspw. die Amtszeit von Verwalter V-alt am 30.9.2024, hat er (und nicht der ab dem 1.1.2024 amtierende neue Verwalter) die Abrechnung des Jahres 2023 zu erstellen. Darüber hinaus schuldet V-alt gem. §§ 675, 666 BGB iVm § 259 BGB eine Rechnungslegung des laufenden Jahres bis zum Zeitpunkt seines Amtsendes, im Beispiel also bis zum 30.9.2024.<sup>22</sup> Das Gleiche gilt, wenn die Amtszeit von V-alt am 31.12.2024 endet. Obwohl dann ein ganzes Kalenderjahr in seine Amtszeit fällt, muss V-alt für dieses Jahr „nur“ Rechnung legen. Die Erstellung der Jahresabrechnung 2024 ist hingegen Aufgabe des V-neu, denn die Abrechnungspflicht trifft denjenigen, der im Zeitpunkt ihres Entstehens Verwalter ist, und bezogen auf das Jahr 2024 kann sie frühestens ab dem 1.1.2025 Jahres entstehen.<sup>23</sup>

Eine Rechnungslegung ist im Grunde genommen das gleiche wie eine mit Belegen versehene WEG-Gesamtabrechnung iSv § 28 II 2 WEG nebst Angabe der Kontenstände; es entfallen lediglich die Einzelabrechnungen, also die Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben auf die einzelnen Miteigentümer.<sup>24</sup> Die Klageanträge können lauten:

*Die Beklagte wird verurteilt, bezüglich des Objekts der Klägerin für das Jahr 2023 die Jahresabrechnung (Einzelabrechnungen und Gesamtabrechnung gemäß § 28 II 2 WEG) und den Vermögensbericht gem. § 28 IV WEG zu erstellen, fer-*

16 LG Itzehoe ZWE 2015, 414 Rn. 10; AG Wiesloch ZWE 2011, 290.

17 AG Neustadt/Weinstraße ZMR 2023, 160 = BeckRS 2022, 43689.

18 Greiner in BeckOGK WEG, 1.9.2024, § 9b Rn. 22.

19 Näher zB Jennißen/Zschieschack WEG § 9b Rn. 227; BeckOGK/Greiner, 1.9.2024, WEG § 26 Rn. 312 ff.

20 BGH NJW 2019, 1374.

21 OLG Dresden GRUR-RS 2023, 26628 = MDR 2023, 1548 Rn. 4.

22 BGH ZWE 2021, 282 Rn. 12.

23 BGH ZWE 2018, 218 Rn. 11. AA zB Jennißen/Jennißen WEG § 28 Rn. 201 ff.

24 BGH ZWE 2021, 282 Rn. 13, 14.

ner für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2024 Rechnung zu legen.

Der Ex-Verwalter ist im Rahmen seiner Rechnungslegungspflicht ferner zur Erteilung spezieller Auskünfte verpflichtet, was – wie schon erwähnt – wiederum die Vorlage von Belegen beinhaltet.<sup>25</sup> Möchte eine Gemeinschaft bspw. nur wissen, was der Gegenstand einer bestimmten Geldausgabe des Vorverwalters war, muss sie nicht die Herausgabe der zugrundeliegenden Rechnung einklagen (von der die Gemeinschaft nicht wissen kann, ob es sie überhaupt – noch – gibt), sondern kann Auskunft verlangen; im Zuge der Auskunftserteilung muss der Verwalter den zugrunde liegenden Beleg vorlegen oder erklären, warum es diesen nicht gibt. Eine Besonderheit der Rechnungslegungs- und Auskunftspflicht besteht darin, dass die Gemeinschaft bei Zweifeln an der Richtigkeit gem. § 259 II BGB verlangen kann, dass die Richtigkeit und Vollständigkeit vom Ex-Verwalter per eidesstattlicher Versicherung bestätigt wird.

Auf welche Weise die Zwangsvollstreckung erfolgt, hängt zunächst von der Einordnung der fraglichen Handlungspflicht ab: bei unvertretbaren Handlungen wird gegen den Schuldner gem. § 888 ZPO ein Zwangsgeld (ersatzweise Zwangshaft verhängt); bei vertretbaren Handlungen erfolgt die Zwangsvollstreckung gem. § 887 ZPO im Wege der gerichtlichen Ermächtigung zur Ersatzvornahme nebst Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung eines entsprechenden Kostenvorschusses. Die Erteilung von Auskünften ist unvertretbar. Die Aufstellung der Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnungen) nebst Vermögensbericht nimmt hingegen eine Zwitterstellung ein. Will die Gemeinschaft durchsetzen, dass gerade der Ex-Verwalter die Abrechnung bzw. die Rechnungslegung erstellt (um sich ggf. anschließend deren Richtigkeit und Vollständigkeit versichern zu lassen), liegt eine unvertretbare Handlung vor. Genügt der Gemeinschaft aber ein bloßes „Zahlenwerk“ ohne Versicherung der Richtigkeit und Vollständigkeit, ist eine Ersatzvornahme (Erstellung durch einen Dritten) möglich. Die Gemeinschaft hat ein Wahlrecht, ob sie nach § 887 oder § 888 ZPO vollstreckt.<sup>26</sup> Sie kann auch zuerst per Zwangsgeld gem. § 888 ZPO gegen den Ex-Verwalter vorgehen und, sofern das nicht zum Erfolg führte, danach auf § 887 ZPO umschwenken und die Ermächtigung zur Ersatzvornahme nebst Kostenvorschuss beantragen. Letzterenfalls muss die Gemeinschaft die voraussichtlichen Kosten der Ersatzvornahme glaubhaft machen. Normalerweise geschieht das in der Weise, dass der aktuelle Verwalter der Gemeinschaft die Erstellung der fehlenden Jahresabrechnung / Rechnungslegung anbietet; sein Angebot kann die Gemeinschaft dem Antrag auf Kostenvorschuss zugrunde legen.

### III. Zurückforderung einer im Voraus vereinnahmten fortlaufenden Verwaltervergütung

Die Gemeinschaft kann ihren Verwalter gem. § 26 III 1 WEG jederzeit abberufen, also auch vor Ablauf der ursprünglich vereinbarten Bestellungszeit. Lag kein wichtiger Grund vor, muss sie ihm dann aber gem. § 26 III 2 WEG für weitere 6 Monate Vergütung (abzüglich ersparter Aufwendungen) zahlen. (Die der Vorschrift zugrunde liegende Vorstellung, der Verwaltervertrag könne nach dem Amtsende einfach weiterlaufen, ist verfehlt; hier ist aber nicht der Platz für eine diesbezügliche nähere Darlegung).<sup>27</sup> Darüber, ob eine vorzeitige Abberufung mit oder ohne wichtigen Grund erfolgte, sind der Verwalter einerseits und die abberufende Gemeinschaft andererseits häufig uneinig. Der Verwalter, der meint, einen Anspruch auf fortlaufende Vergütung zu haben, muss

diesen nach seiner Abberufung geltend machen und ggf. einklagen. Die Vergütung (auch die fortlaufende) wird nämlich zu den vertraglich vorgesehenen Zeitpunkten (und mithin normalerweise monatlich) fällig. Mancher Verwalter lässt indes seiner Überzeugung, dass kein wichtiger Grund vorlag und ihm deshalb ein Anspruch auf Verwaltervergütung für weitere 6 Monate zustehe, noch kurz vor dem Amtsende Taten folgen, indem er sich das ihm vermeintlich zustehende Geld im Voraus überweist. Eine solche Handlung ist als *Untreue* gem. § 266 StGB strafbar, denn die Zahlung vor Fälligkeit stellt einen Missbrauch der Befugnisse zum eigenen Vorteil dar. Die Gemeinschaft hat deshalb gem. §§ 280 I, 823 II iVm § 266 StGB einen Anspruch auf Rückzahlung. Dem kann der Ex-Verwalter nicht entgegenhalten, dass ihm materiell ein Anspruch auf (fortlaufende) Vergütung zustehe. Er kann insbesondere nicht mit entsprechenden Gegenansprüchen aufrechnen; das verhindert § 393 BGB, denn nach dieser Vorschrift ist die Aufrechnung gegen eine Forderung aus einer vorsätzlich begangenen unerlaubten Handlung – wie sie in diesen Fällen vorliegt – nicht zulässig.<sup>28</sup>

Wenn eine Gemeinschaft die Untreue anzeigt, muss sie damit rechnen, dass die Staatsanwaltschaft Ermittlungen unter Berufung auf 154 d StPO erst dann aufnimmt, wenn der Rückzahlungsanspruch vom Amtsgericht tituliert wurde. Nach der genannten Vorschrift darf die Staatsanwaltschaft den Ausgang einer „bürgerlichen Streitigkeit“ abwarten. Kommt es zur strafrechtlichen Aufarbeitung, können die Folgen für den untreuen Verwalter gravierend sein. Neben einer Geld- oder Freiheitsstrafe droht ihm die Entziehung der Erlaubnis der Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter. Die Erlaubnis darf gem. § 34c II Nr. 1 GewO nämlich nicht erteilt (bzw. muss gem. § 49 II Nr. 3 VwVfG widerrufen) werden, wenn der Antragsteller / Verwalter rechtskräftig wegen Untreue verurteilt wurde; der rechtskräftigen Verurteilung steht gem. § 410 III StPO ein rechtskräftiger Strafbefehl gleich.<sup>29</sup>

### IV. Zusammenfassung/Thesen

1. Nach einem Verwalterwechsel muss und kann der ausgeschiedene Verwalter die Bankkonten der Gemeinschaft oder das darauf befindliche Geld nicht herausgeben, weil die Gemeinschaft bereits Kontoinhaberin ist, woran der Verwalterwechsel nichts ändert. Der Ex-Verwalter ist aber verpflichtet, erforderlichenfalls gegenüber der kontenführenden Bank das Ende seiner Verwalterstellung und, soweit er davon Kenntnis hat, die Verwalterbestellung des neuen Verwalters zu bestätigen.
2. Wenn der Ex-Verwalter Daten der Gemeinschaft bei einem externen Dienstleister speicherte, ist er verpflichtet dafür zu sorgen, dass der neue Verwalter nach seiner Amtsübernahme auf diese Daten zugreifen kann.
3. Die Mitwirkungspflichten des (Ex-)Verwalters setzen nicht erst nach dem Verwalterwechsel ein; vielmehr muss er schon vorher dazu beitragen, dass der neue Verwalter seine Tätigkeit vom ersten Tag der Amtszeit an ordnungsmäßig aufnehmen kann. Deshalb ist er verpflichtet, der Gemein-

25 Allg. zur Auskunftspflicht des Beauftragten nach dem Ende des Auftrags BGH (III. ZS) NJW 2021, 765 = BeckRS 2020, 23375 Rn. 42.

26 BGH ZWE 2021, 282. Näher zur Zwangsvollstreckung der Pflicht zur Aufstellung der Jahresabrechnung Greiner ZWE 2016, 409 unter III. 3.

27 Ausf. Greiner in BeckOGK WEG, 1.9.2024, § 26 Rn. 8, 259.

28 AG Böblingen ZWE 2024, 469 (in diesem Heft); AG Köln ZMR 2023, 832 = LSK 2023, 29120; AG Hamburg-St. Georg ZMR 2024, 243 = BeckRS 2023, 45126.

29 Landmann/Rohmer, GewO/Marcks, Dezember 2023, § 34c Rn. 83, 106.

schaft (vertreten durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden) auf Verlangen benötigte Unterlagen und Daten schon eine angemessene Zeit vor dem Verwalterwechsel zur Verfügung zu stellen und bei Banken und externen Dienstleistern den künftigen Übergang der Verwalterstellung zu bestätigen.

4. Verlangt die Gemeinschaft, vertreten durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, die Herausgabe einer Eigentümerliste, ist darunter im Rechtssinne die Geltendmachung eines entsprechenden Auskunftsanspruches zu verstehen, den der Verwalter erfüllen muss.

5. Weil die ordnungsmäßige Aufnahme der Amtsgeschäfte durch den neuen Verwalter dringlich ist, kommt grundsätzlich eine Titulierung der vorstehend genannten Pflichten des (Ex-)Verwalters im Wege der einstweiligen Verfügung in Betracht.

6. Überweist sich ein Verwalter vor dem Amtsende im Voraus künftige („fortlaufende“) Vergütung, begeht er eine Untreue und muss das Geld „bedingungslos“ an die Gemeinschaft zurückzahlen. 