

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0173]

Wer muss beim Verwalterwechsel die Abrechnung des Vorjahres erstellen?

Ein Verwalterwechsel gestaltet sich oftmals nicht so einfach, wie die Eigentümer und der neue Verwalter sich dies wünschen. So, wenn z.B. der Verwalterwechsel unter unschönen Begleiterscheinungen erfolgte, weil fachliche Defizite oder sonstige Fehlleistungen zu einer vorzeitigen Beendigung des Amtes des bisherigen Verwalters Anlass gaben. Dabei gibt es oft, weil mit nicht erheblichem Zeit und Arbeitsaufwand verbunden, Streit darüber, wer für die Erstellung der Jahresabrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres verantwortlich ist. Der BGH hat hierzu eine aktuelle Entscheidung getroffen, welche die bisherige Rechtslage entscheidend verändert (vgl.: BGH, UrT. v. 16.2.2018 – V ZR 89/17).

Der Fall:

Verwalter A wird durch Beschluss der Eigentümerversammlung am 21.1.2015 aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung vom Verwalteramt abberufen. Der Verwaltervertrag wird ebenso zum 21.1.2015 fristlos gekündigt. Der neu bestellte Verwalter N fordert im Juni 2015 den A unter Fristsetzung auf, die noch ausstehende Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2014 anzufertigen und vorzulegen. Als dies erfolglos bleibt, lässt die Wohnungseigentümergeinschaft den Verwalter N die Jahresabrechnung 2014 ersatzweise anfertigen, wofür dieser ein Sonderhonorar in Höhe von 800,00 EUR berechnet. Diesen Betrag möchte nun die Wohnungseigentümergeinschaft von A ersetzt haben. A setzt sich hiergegen mit dem Argument zur Wehr, dass er die Abrechnung 2014 nicht mehr habe anfertigen müssen, da er bereits am 21.1.2015 abgewählt worden sei und er zu diesem frühen Zeitpunkt die Abrechnung des

Vorjahres noch gar nicht habe fertigen müssen bzw. können.

Das Problem:

Im Falle des Verwalterwechsels ist grundsätzlich derjenige Verwalter für die Erstellung der Jahresabrechnung verantwortlich, während dessen Amtsdauer der Anspruch auf Fertigung der Abrechnung entsteht.

Einfach zu bestimmen ist dieser Zeitpunkt, wenn, wie normalerweise üblich, der Amtsantritt des neuen Verwalters mit dem Beginn des neuen Abrechnungszeitraums (in der Regel das Kalenderjahr) zusammenfällt. Da die Abrechnung aber nicht schon vor Ablauf des Wirtschaftsjahres gefertigt werden kann und der bisherige Verwalter nur bis zum 31.12. des Vorjahres im Amt ist, hat in diesen Fällen der zum 1.1. des Folgejahres neu bestellte Verwalter den soeben abgelaufenen Wirtschaftszeitraum abzurechnen.

Erfolgt der Verwalterwechsel indes wie hier im laufenden Wirtschaftsjahr, so war bislang fraglich, wie in solchen Fällen zu verfahren war. Denn der abgewählte Verwalter A kann nicht ganz zu Unrecht anführen, dass er in der kurzen Zeit vom 1.1. bis 21.1.2015 realistischer Weise überhaupt nicht in der Lage war, die Jahresabrechnung 2014 zu fertigen, insbesondere dann, wenn wegen der Kürze der Zeit für die Abrechnung notwendige Unterlagen, wie etwa die Heizkostenabrechnung, noch gar nicht vorlagen. Nach der bisher herrschenden Rechtsmeinung war in solchen Fällen auf die sog. Abrechnungsreife abzustellen, d.h. den Zeitpunkt, zu dem der Anspruch auf Abrechnung erfüllt werden konnte. Dabei schwankten die entsprechenden Angaben, wann konkret die Abrechnungsreife tatsächlich

eintritt, zwischen drei und maximal sechs Monaten nach Beendigung des Abrechnungsjahres. Hiernach hätte A die Abrechnung des Jahres 2014 nicht fertigen müssen.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet in diesem Fall, dass es wegen der Unsicherheiten bei der Bestimmung des Zeitpunkts auf den Eintritt der Abrechnungsreife nicht ankommt, sondern nur darauf, wer im Zeitpunkt des Entstehens des Abrechnungsanspruchs das Verwalteramt innehat.

Im Falle des unterjährigen Verwalterwechsels ist somit derjenige Verwalter zur Fertigung der Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftszeitraums verpflichtet, der am ersten Tag des folgenden Wirtschaftsjahres das Verwalteramt innehat. Da dies am 1.1.2015 der A war, musste er die Jahresabrechnung 2014 fertigen und verliert den Prozess.

Praxis-Tipp:

Verwalter sind daher gut beraten, für solche Fälle durch vertragliche Vereinbarungen Vorsorge zu treffen. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht