

Wohnungseigentum: Wer muss bei Verwalterwechsel die Jahresabrechnung erstellen?

Frau C. aus München fragt: Wir haben unseren Verwalter zum 31.12.2018 abgewählt und eine neue Hausverwaltung bereits bestellt. Ist nun der alte oder der neue Verwalter verpflichtet die Jahresabrechnung 2018 zu erstellen?



*Melanie Sterns-Kolbeck
Rechtsanwältin
Fachanwältin für
Miet- und WEG-Recht*

Antwort: Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Auf die Frage der Fälligkeit der Abrechnung – und zwar nach herrschender Meinung, 6 Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres – kommt es nicht an. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war. In seiner Entscheidung vom 16.02.2018, Az. V ZR 89/17 hat der BGH zwar ausdrücklich nicht entschieden, wann die Abrechnungspflicht konkret entstanden ist und zwar, ob am letzten Tag des Wirtschaftsjahres (z.B. 31.12.) oder aber am ersten Tag des Folgejahres (1.1.). Dennoch lässt der BGH in seiner Entscheidung eine Tendenz erkennen, dass die Abrechnungspflicht am ersten Tag des Folgejahres entsteht. Dies entspricht der Entscheidung der Vorinstanz sowie der überwiegenden Auffassung in der Literatur.

Beispiel: Scheidet der Verwalter zum 31.12.2018 aus seinem Amt aus, so muss nicht er, sondern der neue Verwalter die Jahresabrechnung erstellen, da die Abrechnungspflicht erst am 01.01.2019 entsteht. Scheidet der alte Verwalter jedoch zum 28.02.2019 aus, so muss er die Abrechnung 2018 noch erstellen.

Dem Verwalter wird durch das Ausscheiden aus dem Amt, die Erstellung der Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr auch nicht unmöglich (§ 275 Abs. 1 Fall 1 BGB). Soweit er die Verwaltungsunterlagen inzwischen an den neuen Verwalter herausgegeben hat, steht ihm ein Einsichtsrecht zu (vgl. BayObLG, Rpfleger 1970, 65, 66; BayObLGZ 1975, 327, 329; OLG Hamm, NJW-RR 1993, 847 f.; OLG Celle, ZMR 2005, 718 f.). Dieses erfasst auch die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen und Belege, die zum Zeitpunkt des Ausscheidens aus dem Verwalteramt noch nicht vorlagen, sondern erst später dem neuen Verwalter zur Verfügung stehen, wie z.B. die auf einen Dienstleister übertragene Heizkostenabrechnung.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

