

Der ausscheidende Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft muss die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr vornehmen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 16.02.2018 – V ZR 89/17

I.

Jeder Wohnungseigentümer innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft kann jederzeit die Einsetzung eines Verwalters verlangen. Besondere Gründe sind nicht erforderlich. Ein Verwalter kann nach der erstmaligen Begründung von Wohnungseigentümer auf höchstens 3 Jahre bestellt werden, danach auf höchstens 5 Jahre.

Beispiel: 1. Die Eigentümergeinschaft Hans-Mustermann-Str., Musterstadt wird 2018 fertiggestellt. Der Verwalter kann nur für 3 Jahre bestellt werden. Nach Ablauf dieser 3 Jahre kann eine Bestellung auf 5 Jahre erfolgen.

2. Die Eigentümergeinschaft Hans-Mustermann-Str., Musterstadt wurde 1970 fertiggestellt. 2018 soll erstmals ein Verwalter bestellt werden. Da seit Fertigstellung bereits drei Jahre verstrichen sind, kann der Verwalter auf 5 Jahre bestellt werden.

Nur in den seltensten Fällen stimmt der Beendigungszeitpunkt für die Verwalterbestellung mit dem Endzeitpunkt des Wirtschaftsjahres überein. Wechselt der Verwalter war bisher umstritten, ob die Abrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr von dem Altverwalter oder von dem Neuverwalter erstellt werden muss. Der BGH entscheidet nunmehr grundsätzlich auf den Altverwalter.

II.

Die Beklagte war Verwalterin der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft (Klägerin). In einer Eigentümerversammlung vom 21.01.2015 ist die Beklagte mit sofortiger Wirkung abberufen und der Verwaltervertrag gekündigt worden. Die Klägerin bestellte einen neuen Verwalter, welcher die Beklagte im Juni 2015 zur Erstellung der Jahresabrechnung 2014 aufforderte: die Beklagte weigerte sich. Auch nachdem sie mit Anwaltsschreiben und Fristsetzung aufgefordert wurde blieb sie dabei. Die neue Verwalterin erstellte die Jahresabrechnung 2014 und erhielt dafür von der Klägerin EUR 804,14.

Diese verlangt die Klägerin von der Beklagten. Die Instanzgerichte haben die Beklagte verurteilt. Auch der BGH sieht die Beklagte als zahlungspflichtig an und hat die eingelegte Revision zurückgewiesen: Der BGH geht davon aus, dass nach der gesetzlichen Regelung derjenige die Jahresabrechnung zu erstellen hat, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Nach der gesetzlichen Konzeption dürfe der so verpflichtete auch keine gesonderte Gebühr verlangen. Die Abrechnungspflicht sei am 01.01.2015 entstanden, so dass die erst am 21.01.2015 abberufene Beklagte verpflichtet sei, die Abrechnung 2014 zu erstellen. Da sie dies nicht getan habe, müsse sie die Kosten erstatten.

III.

1.

Bislang war in Rechtsprechung und Literatur umstritten, wer die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr zu erstellen hat. Unstreitig war, dass der ausgeschiedene Altverwalter die Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode nicht mehr zu erbringen hat. Mit der Entscheidung des BGH steht nun fest, dass grundsätzlich diese Verpflichtung den ausgeschiedenen Altverwalter trifft.

Beispiel: Das Abrechnungsjahr endet jeweils zum 31. Dezember eines Jahres. Der Verwaltervertrag für Verwalter A läuft am 30.04.2018 aus und wird nicht verlängert. Am 01.05.2018 beginnt die Verwalterstellung von Verwalter B.

Die Abrechnung für das (laufende) Wirtschaftsjahr 2018 ist von Verwalter B vorzunehmen. Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 ist dagegen durch Verwalter A vorzunehmen.

2.

Ebenso war bislang umstritten, ob der ausscheidende Verwalter die Erstellung der Jahresabrechnung von der Erstattung seiner Kosten abhängig machen durfte oder nach erstellter Jahresabrechnung ein Entgelt verlangen konnte. Mit der Entscheidung des BGH steht ebenfalls fest, dass dies grundsätzlich nicht möglich ist. Nach dem BGH ist auch die nachträgliche Erstellung einer Jahresabrechnung von der Grundgebühr abgegolten.

3.

Der BGH hat für beide Punkte aber eine Ausnahme zugelassen: es besteht die Möglichkeit abweichende vertragliche Regelungen zu schaffen. Zukünftig wird es daher wichtig zu prüfen, ob der Verwaltervertrag die beiden Fragen abweichend regelt.

4.

Nicht selten ist auch die Fallkonstellation, dass der Altverwalter eine Jahresabrechnung vorliegt, die von der Eigentümergemeinschaft auch beschlossen wird, dieser Beschluss mit Anfechtungsklage angegriffen wird. Der Rechtsstreit, welcher letztinstanzlich mit der Aufhebung dieses Beschlusses über die Jahresabrechnung endet, dauert mehrere Jahre. In der Zwischenzeit ist der Altverwalter ausgeschieden und ein Neuverwalter B an seiner Stelle.

Auch hier stellte sich bislang die Frage, ob die neu zu erstellende Jahresabrechnung vom Altverwalter oder nunmehr von Neuverwalter vorzunehmen ist. Mit der Entscheidung des BGH ist auch diese Frage geklärt. Auch hier ist Verwalter A grundsätzlich zuständig. Die erfolgreiche Anfechtungsklage führt gerade dazu, dass der Altverwalter seine Pflicht zur Erstellung einer formell und materiell ordnungsgemäßen Jahresabrechnung nicht erfüllt hat. Daher bleibt er weiter für die Erstellung der neuen Abrechnung zuständig.

IV.

Im Rahmen eines Verwalterwechsels ist auch zu berücksichtigen, dass der Verwalter 2 Rechtsbeziehungen zur Eigentümergemeinschaft hat: zum einen seine Stellung als Organ der Gemeinschaft und zum anderen der schuldrechtliche Verwaltervertrag. Um einen Verwalter „loszuwerden“ reicht es nicht aus, nur eines der beiden Rechtsverhältnisse zu beenden; vielmehr müssen beide Rechtsverhältnisse wirksam beendet werden. Wird nur der schuldrechtliche Verwaltervertrag beendet, tritt an dessen Stelle ein neuer Verwaltervertrag, der mit den gesetzlichen Vorschriften ausgefüllt wird. Wird nur die organschaftliche Verwalterstellung beendet, bleibt der Verwaltervertrag (und damit insbesondere die Pflicht zur Zahlung des Entgelts) bestehen. Soll daher der Verwalter ausgetauscht werden, ist es wichtig zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen beide Rechtsverhältnisse beendet werden können.

V.

Die Entscheidung des BGH macht deutlich, dass der Altverwalter in Ermangelung einer abweichenden vertraglichen Regelung weiter für die Erstellung der Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr verantwortlich bleibt. Falls keine vertragliche abweichende Regelung besteht, darf der ausgeschiedene Verwalter auch keine Vergütung dafür verlangen. Für Verwalter ist es damit notwendig bei Abschluss des Verwaltervertrages zu überlegen, ob sie abweichende Regelungen im Verwaltervertrag wünschen. Umgekehrt ist es für die Eigentümergemeinschaft wichtig vor Abschluss des Verwaltervertrages zu prüfen, ob ihnen in den Vertragsklauseln eine solche Sonderregelung „untergejubelt“ wird.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.