

VERWALTERWECHSEL

Wer erstellt die Jahresabrechnung?

Die Erstellung der Jahresabrechnung ist eine der wichtigsten Aufgaben des Wohnungseigentumsverwalters. Denn in ihr werden zum einen in der Gesamtabrechnung die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft aufgelistet und zum anderen in den Einzelabrechnungen diese auf die Wohnungseigentümer verteilt.

Transparente Finanzen

Mit der Jahresabrechnung erhält man als Wohnungseigentümer also einerseits einen Überblick über die aktuelle finanzielle Situation der Gemeinschaft. Andererseits erfährt man, mit welchen Kosten man im vergangenen Jahr tatsächlich belastet wurde und ob mit einer Erstattung zu rechnen ist oder gar eine Nachzahlung geleistet werden muss. Es ist also verständlich, dass man als Wohnungseigentümer großen Wert auf eine korrekte Jahresabrechnung legt.

Doch bei einem Verwalterwechsel – insbesondere bei einem konfliktbelasteten – kommt es immer wieder zu Streit darüber, welcher Verwalter denn nun für die Jahresabrechnung zuständig ist. Dass der ausgeschiedene Verwalter für das laufende Wirtschaftsjahr nicht mehr zuständig sein kann, liegt auf der Hand. Wer ist aber für die Abrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres zuständig? Der neue oder der alte Verwalter?



Foto: epr / Berliner Energieagentur

Ein abberufener Verwalter kann verpflichtet sein, die Jahresabrechnung auch noch nach seinem Ausscheiden aus dem Amt zu erstellen.

BGH schafft Klarheit

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 16. Februar 2018 (V ZR 89/17) entschieden: Zuständig für die Jahresabrechnung ist immer der Verwalter, der das Amt zu dem Zeitpunkt innehatte, in dem die Pflicht zur Abrechnung entstanden ist. Sollte ein Verwalter also während eines laufenden Wirtschaftsjahres ausscheiden, muss er dennoch die entsprechende Jahresabrechnung für das bereits abgelaufene Wirtschaftsjahr erstellen, selbst wenn die Abrechnung zum Zeitpunkt seines Ausscheidens noch nicht fällig war. Natürlich können die Parteien hier aber auch abweichende Vereinbarungen treffen.

Der Streitfall

Ein Verwalter wurde kurz nach Beginn des Jahres in einer Eigentümerversammlung mit sofortiger Wirkung abberufen und sein Verwaltungsvertrag gekündigt. Im Zeitpunkt seines Ausscheidens war die Jahresabrechnung noch nicht fällig. Doch auch nachdem die Abrechnung fällig wurde, erstellte der ausgeschiedene Verwalter diese selbst nach einer entsprechenden Aufforderung durch den neuen

Verwalter nicht. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ließ daraufhin die fehlende Jahresabrechnung vom neuen Verwalter erstellen. Die hierfür angefallenen Kosten klagte sie vom ehemaligen Verwalter ein. Der BGH gab der Gemeinschaft recht. Der abberufene Verwalter hätte die Jahresabrechnung für das Vorjahr noch erstellen müssen, selbst wenn er bei deren Fälligkeit nicht mehr im Amt war. Die Kosten für die Erstellung durch den neuen Verwalter musste daher der alte Verwalter tragen.

Eine Frage ließ der BGH offen

An welchem Tag entsteht denn nun die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung? Ist es mit Ablauf des Wirtschaftsjahres – mithin der 31. Dezember – oder ist es mit Beginn des nächsten Wirtschaftsjahres – also der 1. Januar?

Da es in dem zu entscheidenden Fall hierauf nicht ankam, wollten sich die Richter (noch) nicht festlegen. Für die Antwort auf diese Frage müssen wir also vermutlich warten, bis der BGH über die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung bei einer Abberufung des Verwalters zum 31. Dezember zu entscheiden hat.

Gerold Happ