Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

WEG: Rechnungslegung durch ausgeschiedenen Verwalter

06.06.2023 Fachinformation

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese hat mit Urteil vom 21. Dezember 2022 (Az.: 539 C2/22, ZMR 2023/326 f.) entschieden, dass die Rechnungslegung über die Einnahmen und Ausgaben, die inhaltlich der Gesamtabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG entspricht, von der ausgeschiedenen Verwalterin gemäß §§ 675, 666, 659 BGB von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt werden kann.

Sachverhalt

Die Beklagte war im Wirtschaftsjahr 2020 und bis zum 30. Juni 2021 Verwalterin der klagenden Eigentümergemeinschaft. Die Beklagte legte keine Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 vor. Sie wurde außergerichtlich zuletzt am 14. Oktober 2021 zur Vorlage der Jahresabrechnung für 2020 und zur Herausgabe der zugrundeliegenden Belege aufgefordert. Mit Schriftsatz vom 11. April 2022 wurde der Antrag dahingehend geändert, die Beklagte zu verurteilen, für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 über die Einnahmen und Ausgaben der Eigentümergemeinschaft Rechnung zu legen.

Urteilsgründe
Das Gericht hat ausgeführt, dass der Klägerin gegenüber der Beklagten gemäß §§ 675, 666, 259 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag ein Anspruch auf Rechnungslegung über die Einnahmen und Ausgaben im Jahr 2020 zustehe. Das Gericht hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Rechtsfrage, ob nach einem nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes eingetretenen Verwalterwechsel der alte oder der neue Verwalter zur Aufstellung der Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG für den abgelaufenen Abrechnungszeitraum verpflichtet ist, dahinstehen kann.

Dies wird damit begründet, dass die Klägerin mit der Klage nicht die Aufstellung der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung für 2020 begehrt, sondern Rechnungslegung über die Einnahmen und Ausgaben im Jahr 2020. Diese Abrechnung, die inhaltlich der Gesamtabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG entspricht, kann die Klägerin von der Beklagten verlangen. Aufgrund dieser Vorschriften ist der ehemalige Verwalter mit Beendigung des Verwaltervertrages stets und ohne weiteres zur Rechnungslegung nebst Vorlage der üblichen Belege verpflichtet.

Download: AG Hamburg-Blankenese in ZMR 2023, 326 f.

Downloads

06-23_rechnungslegung_durch_ausgeschiedenen_verwalter_anlage_zmr_2023	193.53 KB PDF