



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## BGH: WEG-Jahresabrechnung durch amtsinhabenden Verwalter bei Fälligkeitsbeginn

05.06.2018      Fachinformation

Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er, vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung, die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr. Dies gilt unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war. Dies hat der BGH mit Urteil vom 16. Februar 2018 (Az.: V ZR 89/17, WuM 2018/244 ff.) entschieden.

### Sachverhalt

Die Beklagte war Verwalterin der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung im Januar 2015 wurde ihre Abberufung mit sofortiger Wirkung beschlossen und die Kündigung des Verwaltervertrages mitgeteilt. Im Juni 2015 forderte die neue Verwalterin die Beklagte zur Erstellung der Jahresabrechnung 2014 auf, was diese ablehnte. Eine Fristsetzung zur Erklärung der Abrechnung blieb erfolglos. Die Jahresabrechnung wurde daraufhin durch die neue Verwalterin aufgestellt, die dafür 804 Euro in Rechnung stellte. Die Klägerin erhob Klage auf Erstattung dieses Betrages nebst Zinsen und außergerichtliche Rechtsanwaltskosten.

### Schadenersatzanspruch bejaht

Der BGH hat entschieden, dass der Klägerin gegen die Beklagte ein Schadenersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 und 3, § 281 Abs. 2 BGB wegen der Verletzung einer Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung 2014 aus dem Verwaltervertrag zusteht.

Der BGH hat weiter festgestellt, dass die Beklagte die Erstellung der Jahresabrechnung 2014 gemäß § 28 Abs. 3 WEG schuldete. Ein vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr war nicht vereinbart, sodass der Anspruch der Wohnungseigentümer auf die Abrechnung für das Jahr 2014 spätestens am 1. Januar 2015 entstanden ist. Zu diesem Zeitpunkt war die Beklagte Verwalterin. Dass ihr Verwalteramt im Laufe des Monats Januar 2015 endete, änderte daran nichts.

Grundsätzlich wird die Frage, wer nach einem Wechsel des Wohnungseigentümerverwalters die Jahresabrechnung zu erstellen hat, unterschiedlich beurteilt. In dem Fall, in dem das Verwalteramt während des Wirtschaftsjahres endet, besteht Einigkeit dahingehend, dass der ausgeschiedene Verwalter für das laufende Wirtschaftsjahr keine Abrechnung zu erstellen hat. Streitig ist aber der Fall, in dem die Abrechnung für den abgelaufenen Abrechnungszeitraum zu erstellen ist, in dem der ausgeschiedene Verwalter noch bestellt war. Eine Ansicht stellt dabei auf den Zeitpunkt der Entstehung ab, eine andere auf den der Fälligkeit.

### Entstehung der Abrechnungspflicht ist entscheidend

Der Senat hat die Rechtsfrage dahingehend entschieden, dass die Pflicht zur Erstellung der Abrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG den Verwalter trifft, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er, vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung, die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig

davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war. Es kommt somit nur auf die Entstehung der Abrechnungspflicht nach § 28 Abs. 3 WEG an. Die Fälligkeit sagt nämlich nichts darüber aus, wer die Leistung schuldet. Durch sie wird lediglich der Zeitpunkt bestimmt, von dem an der Gläubiger die Leistung verlangen kann.

Ist die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung aber einmal entstanden, besteht sie fort, auch wenn der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus dem Amt scheidet. Sie geht nicht auf den neuen Verwalter über. Auch die Beendigung des Verwaltervertrages steht dem nicht entgegen. Der Verwaltervertrag ist ein auf Geschäftsbesorgung gerichteter Dienstvertrag und es entspricht allgemeiner Ansicht, dass nach Beendigung des Verwaltervertrages nachwirkende Pflichten bestehen können. Zu einer solchen zählt die Erstellung der Jahresabrechnung, wenn der darauf gerichtete Anspruch der Wohnungseigentümer in der Amtszeit des Verwalters entstanden war. Eine zusätzliche Vergütung kann der ausgeschiedene Verwalter dafür nicht verlangen, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart.

Die Abrechnungserstellung ist dem ausgeschiedenen Verwalter auch nicht unmöglich gemäß § 275 Abs. 1 Fall 1 BGB. Soweit er die Verwaltungsunterlagen inzwischen an den neuen Verwalter herausgegeben hat, steht ihm ein Einsichtsrecht zu. Dieses erfasst auch die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen und Belege, die im 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.

*Download: BGH-Urteil vom 16. Februar 2018*

## Downloads

---

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| 6-18_weg_jahresabrechnung_anlage | 333.07 KB<br>PDF |
|----------------------------------|------------------|

---

<https://bbu.de/beitraege/bgh-weg-jahresabrechnung-durch-amtsinhabenden-verwalter-bei-faelligkeitsbeginn>