

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0314]

Anspruch gegen den Ex-Verwalter auf Vorschusszahlung für die Neuerstellung von Jahresabrechnungen

Soll der Verwalter die Jahresabrechnung nur vorlegen, um den Wohnungseigentümern die Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und wird deshalb nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt, ist die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung, auf die § 637 Abs. 3 BGB anzuwenden ist.

BGH, Urteil vom 26.2.2021, V ZR 290/19

Der Fall:

Nachdem die Beschlüsse, durch die die Jahresabrechnungen für 2005 bis 2007 genehmigt worden waren, gerichtlich für ungültig erklärt worden waren, forderte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) nach entsprechender Beschlussfassung den Ex-Verwalter auf, „die vorliegenden fehlerhaften und unschlüssigen Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 ... schlüssig und nachvollziehbar neu zu erstellen“.

Das Problem:

Kann der Verband vom Verwalter im Zusammenhang mit der Aufstellung der Jahresabrechnung nur eine Erbringung einer Dienstleistung verlangen oder schuldet der Verwalter eine zumindest formell korrekte Abrechnung als Erfolg im Sinne des Werkvertragsrechts? Wie ist der Anspruch gegen den sich weigernden Verwalter durchzusetzen? Muss der Verband finanziell in Vorlage treten oder besteht ein Anspruch auf Vorschuss gegen den Ex-Verwalter?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Verband kann von dem Ex-Verwalter

nach § 637 Abs. 3 BGB einen Vorschuss für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 verlangen. Nach dem Verwaltervertrag und dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) schuldet der Verwalter auch erfolgsbezogene Tätigkeiten wie etwa die Aufstellung der Jahresabrechnung. Er hat die Belege auszuwerten und als Ergebnis dieser Auswertung eine Jahresabrechnung aufzustellen.

Ein Anspruch auf Vorschuss nach § 637 Abs. 3 BGB setzt allerdings voraus, dass die Erstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung ist. Andernfalls wäre der Besteller - hier der Verband - nicht imstande, sie selbst aufzustellen oder durch einen künftigen Dritten aufstellen zu lassen.

Soll der Verwalter die Jahresabrechnung nur vorlegen, um den Wohnungseigentümern die (nunmehr in § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG vorgeschriebene) Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung von Vorschüssen zu ermöglichen, und wird deshalb nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt, ist die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung, auf die § 637 Abs. 3 BGB anzuwenden ist.

Die Aufstellung der Jahresabrechnung, zu der der Verwalter verpflichtet ist, beinhaltet eine Auswertung der Belege und die Darstellung der Ergebnisse dieser Auswertung in einer Einnahmen- und Ausgabenrechnung, mithin die Erstellung eines bloßen Zahlenwerks.

Praxis-Tipp:

Die Erstellung einer BGH-konformen Jahresabrechnung ist kaum in vertretbarem Zeitfenster gerichtlich durchsetzbar. Da die Jahresabrechnung selbst

unberechtigte Ausgaben enthalten muss, genügt meist die Erstellung einer eventuell materiell in einigen Punkten falschen Jahresabrechnung - etwa im Bereich der Einzelabrechnungen z.B. wegen Anwendung eines falschen Verteilerschlüssels -, solange diese formell vollständig alle Ausgaben und Einnahmen enthält.

Der BGH hatte mit Beschluss vom 23.6.2016 (I ZB 5/16) entschieden: „Die Verurteilung des Verwalters zur Erstellung einer Jahresabrechnung ist als Verurteilung zur Vornahme einer nicht vertretbaren Handlung gemäß § 888 Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Androhung von Zwangsmitteln und nicht als Verurteilung zur Vornahme einer vertretbaren Handlung gemäß § 887 Abs. 1 ZPO im Wege der Ersatzvornahme zu vollstrecken.“

Davon rückt der BGH jetzt für die bloße Erstellung des Rechenwerks ab. Die wenig zielführende Vollstreckung von Zwangsgeldern bleibt dem Verband erspart. Er kann jetzt direkt auf Vorschusszahlung klagen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht