

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [486]

Wer ist bei einem Verwalterwechsel für den Vermögensbericht zuständig?

Für den Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) gilt wie für die Jahresabrechnung, dass die Pflicht zur Erstellung den Verwalter trifft, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Pflicht im Amt ist.

Scheidet der Verwalter vor Ablauf des Kalenderjahres aus, besteht eine Verpflichtung zur Vorlage eines Vermögensberichts für die Zeit bis zu seinem Ausscheiden nicht.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.01.2025 - 2-13 S 109/24

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kam es zu einem Streit über die Pflicht zur Erstellung eines Vermögensberichts.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, die Beklagte war bis 12.12.2022 ihre Verwalterin. Gegenstand des Berufungsverfahrens ist alleine die Frage, ob die Beklagte auch für das Jahr 2022 noch einen Vermögensbericht zu erstellen hat.

Das Amtsgericht hat dies unter Verweis auf den Wortlaut des § 28 Abs. 4 WEG, wonach der Verwalter erst nach Ablauf eines Kalenderjahres die Erstellung eines Vermögensberichts schuldet, verneint.

Das Problem:

Grundsätzlich hat der Vermögensbericht nichts mit der Jahresabrechnung zu tun und ist auch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung.

Es stellte sich allerdings – ähnlich wie bei der Erstellung der Jahresabrechnung – die Frage, welcher Verwalter für welchen

Zeitraum den Vermögensbericht erstellen muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Bereits aus dem Wortlaut des § 28 Abs. 4 WEG ergibt sich, dass der Vermögensbericht erst nach Ablauf des Kalenderjahres geschuldet ist. Die Pflicht entsteht daher mit Ablauf des Kalenderjahres. Schuldnerin des Vermögensberichts gegenüber den Eigentümern ist die WEG, lediglich im Innenverhältnis ist der Verwalter zuständig. Insoweit hat die WEG einen Anspruch gegen den Verwalter, wie er vorliegend geltend gemacht wird. Dieser kann aber nicht zu einem früheren Zeitpunkt entstehen, als die Pflicht bei der Gemeinschaft entsteht.

Daher gilt für den Vermögensbericht nichts anderes als für die Jahresabrechnung. Insoweit entspricht es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung den Verwalter trifft, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist.

Endet das Verwalteramt vor Ablauf des Kalenderjahres, besteht eine Verpflichtung, eine Rumpfabrechnung vorzulegen, nicht. Soweit die Berufung anführt, dass der ehemalige Verwalter eine Rechnungslegung für den Zeitraum seiner Tätigkeit schulde, so trifft dies zu, ändert aber nichts daran, dass ein Anspruch auf Vorlage eines Vermögensberichts für ein nicht abgelaufenes Kalenderjahr nicht besteht. Der Anspruch ist auch entgegen der Auffassung der Berufung nicht weitgehend identisch. Die Rechnungslegung enthält zwar Elemente des Vermögensberichts, geht aber hierüber weit hinaus, da auch eine Einnahmen-Ausgabenrechnung und Einblick in die

entsprechenden Belege geschuldet ist. Die Sache hat entgegen der Auffassung der Berufung auch keine Grundsatzbedeutung, denn die Auffassung, dass der Verwalter zur Erstellung eines Rumpfvermögensberichts verpflichtet ist, wird - soweit ersichtlich - nicht vertreten.

Da die Kammer nach alledem der Berufung keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt, sie - zumindest aus Kostengründen - zurückzunehmen.

Praxis-Tipp:

Soweit ein Verwalter zum 31.12. ausscheidet, wäre der neue Verwalter in der Verpflichtung den Vermögensbericht für das abgelaufene Kalenderjahr zu erstellen.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ