

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [519]

Abrechnungspflicht entsteht am 1.1

Die Pflicht der Gemeinschaft zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

BGH, Urteil vom 26. September 2025 - V ZR 206/24

Der Fall:

Die Beklagte war bis Ende Dezember 2022 die Verwalterin der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2022 wurde mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 eine neue Verwalterin gewählt. Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagte - soweit von Interesse - auf Erstellung der Jahresabrechnung 2022 in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

Das Problem:

In seiner Entscheidung 16. Februar 2018 hatte der BGH noch offen gelassen, wann die Abrechnungspflicht entsteht (31.12 oder 1.1.?).

Die Entscheidung des Gerichts:

Wann die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht, wird unterschiedlich beurteilt.

Teilweise wird vertreten, die Pflicht entstehe mit Ablauf des 31. Dezember des Kalenderjahres (...).

Nach überwiegender Ansicht entsteht sie am 1. Januar des Folgejahres (...).

Die zuletzt genannte Ansicht trifft zu. Die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht am 1. Januar des folgenden Kalenderjahres; der frühere Verwalter, dessen Amtszeit zum 31. Dezember des Vorjahres geendet hat, ist nicht zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Vorjahr verpflichtet.

Das entspricht dem Wortlaut von § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG. Danach beschließen die Wohnungseigentümer „nach Ablauf“ und nicht „mit Ablauf“ des Kalenderjahres über die Jahresabrechnung.

Die von der Gegenauffassung vorgebrachten Argumente, es liege im Interesse der GdWE, dass der Verwalter mit der Jahresabrechnung über seine wirtschaftliche Tätigkeit Rechenschaft ablege, und dass die Erstellung der Jahresabrechnung für Vorjahre für den neuen Verwalter mit praktischen Schwierigkeiten und Haftungsrisiken verbunden sei, sind nach dem Konzept des WEMoG ohne Bedeutung.

Praxis-Tipp:

Nebenbei bestätigte der BGH nochmal, dass die GdWE für die Erstellung der Abrechnung zuständig ist.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [521]

Auslegung der Teilungserklärung: hier Fenster!

Weist die Teilungserklärung den Wohnungseigentümern die Pflege und Erneuerung der Fenster mit Ausnahme des Außenanstrichs zu, bleibt die gesamte Fenstererneuerung regelmäßig Aufgabe der Gemeinschaft.

Die Zuständigkeit für den Außenanstrich spricht für eine einheitliche Gebäudeoptik – dies umfasst auch den vollständigen Austausch der Fenster.

LG Köln, Urteil vom 12.12.2024 - 29 S 58/24

Der Fall:

Durch die einfachverglasten Fenster seines Sondereigentums drang Regen in die Wohnung des Klägers ein. Er verlangte daher die Zustimmung der GdWE zur Erneuerung der Fenster auf Gemeinschaftskosten.

Die Gemeinschaft verweigerte dies mit Hinweis auf eine Regelung der Teilungserklärung, nach der der Wohnungseigentümer für Pflege, Anstrich und Erneuerung der Fensterrahmen zuständig sei – ausgenommen der Außenanstrich.

Das Problem:

Muss der Eigentümer zahlen oder ist die Gemeinschaft verantwortlich? Handelt es sich um eine klare und eindeutige Abwälzung in der Teilungserklärung?

Die Entscheidung:

Das Landgericht Köln gab dem Kläger im Ergebnis Recht.

Die Gemeinschaft müsse prüfen lassen, ob ein Austausch oder eine Reparatur notwendig sei, und anschließend über die

Maßnahmen entscheiden – auf Kosten der Gemeinschaft.

Begründung:

- Fenster und Rahmen gehören nach dem WEG zwingend zum Gemeinschaftseigentum.
- Von dieser gesetzlichen Zuständigkeitsverteilung kann nur durch klare und eindeutige Vereinbarung abgewichen werden.
- Der Ausschluss des Außenanstrichs zeige, dass den Eigentümern die einheitliche Fassadenoptik besonders wichtig sei.
- Ein Fensteraustausch beeinflusst die Außenansicht mindestens genauso wie der Anstrich – daher bleibt die Gemeinschaft verantwortlich.

Dass die Teilungserklärung die Erneuerung der Rahmen dem Eigentümer zuweist, ändert daran nichts.

Praxis-Tipp:

Eigentlich hat der BGH die Rechtsfrage – wie das LG Köln - schon geklärt (BGH, IMR 2012, 292).

Die Klausel „ausgenommen der Außenanstrich“ führt regelmäßig dazu, dass die eigentlich beabsichtigte Übertragung der Zuständigkeit und Kostentragungspflicht nicht greift, sondern im Zweifel immer die GdWE zuständig ist und auch zahlen muss. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [522]

Einzelbelastung in der Jahresabrechnung

Eine abweichende Kostenverteilung in der Jahresabrechnung ist zulässig, wenn ein Anspruch eines Wohnungseigentümers feststeht – etwa durch Anerkenntnis.

Dann darf eine Einzelkostenzuweisung nach § 28 Abs. 2 WEG erfolgen, auch wenn sie von der Regelverteilung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG abweicht.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.07.2025 - 980b C 3/25 WEG

Der Fall:

In der Jahresabrechnung wurden 154,94 € unter „Instandhaltung SE“ als Gesamtkosten erfasst und ausschließlich einem einzelnen Wohnungseigentümer zugeordnet. Hintergrund: Dieser Eigentümer hatte auf eigenen Wunsch einen Heizkörper austauschen lassen, sodass ein neuer Heizkostenverteiler installiert werden musste.

Die Verwaltung beauftragte den Einbau, die Kosten liefen über das Gemeinschaftskonto. Der betroffene Eigentümer war mit der Zuordnung der Kosten auf ihn einverstanden. Ein anderer Eigentümer – nicht der Belastete – focht den Abrechnungsbeschluss aus vermeintlichen „Gerechtigkeitsgründen“ an.

Das Problem:

In der Praxis kommt es regelmäßig zu Anfechtungen, da unerwartete Einzelbelastungen vorliegen. Hier war der betroffene Wohnungseigentümer damit einverstanden. Unverständlich, warum ein anderer – nicht betroffener – Wohnungseigentümer den Beschluss anfecht?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg wies

die Anfechtung zurück.

Wesentliche Erwägungen:

- Ob der Kläger rechtsmissbräuchlich handelt (§ 242 BGB), kann offen bleiben. Seine Anfechtung würde wirtschaftlich sogar dazu führen, dass er am Ende selbst mehr zahlen müsste.

- Entscheidend ist, dass die Umlage auf einen einzelnen Eigentümer rechtlich zulässig war.

- Eine abweichende Kostenverteilung in einer Einzelabrechnung ist zulässig, wenn der zugrunde liegende Anspruch titulierte ist oder – wie hier – „sonst feststeht“, etwa durch ausdrückliches Anerkenntnis des betreffenden Eigentümers.

- Die Gemeinschaft hat also nicht versucht, durch Beschluss einen strittigen Anspruch künstlich zu schaffen.

Praxis-Tipp:

Wie der BGH (Urteil vom 4. 3. 2011 - V ZR 156/10; ZWE 2011, 256) bereits entschieden hat:

(...) Maßgeblich für die Umlegung der Kosten in den Einzelabrechnungen ist der jeweils einschlägige Verteilungsschlüssel, wie er sich aus einer Vereinbarung, einem Beschluss nach § 16 Abs. 3, 4 WEG, aus § 16 Abs. 2 WEG oder einer gerichtlichen Entscheidung ergibt.

Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine von dem einschlägigen Umlageschlüssel abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch titulierte ist oder sonst feststeht. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [520]

GdWE ist für Erstellung der Jahresabrechnung zuständig!

Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet; als ausführendes Organ muss der bestellte Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen.

Daneben kann auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während seiner Amtszeit entstanden ist.

BGH, Urteil vom 26. September 2025 - V ZR 206/24

Der Fall:

Die Beklagte war bis Ende Dezember 2022 die Verwalterin der klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der Eigentümerversammlung vom 8. Dezember 2022 wurde mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 eine neue Verwalterin gewählt. Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagte - soweit von Interesse - auf Erstellung der Jahresabrechnung 2022 in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

Das Problem:

Der BGH klärt, dass die Abrechnungspflicht am 1.1. des Kalenderjahres entsteht. Bei der Gelegenheit haben sich auch Fragen ergeben, wer im ersten Schritt für die Jahresabrechnung zuständig ist bzw. welche Ansprüche gegen den Vorverwalter bei nicht erstellten Jahresabrechnungen geltend gemacht werden können.

Die Entscheidung des Gerichts:

Nach der bis zum 30. November 2020 gültigen Rechtslage hatte der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen (§ 28 Abs. 3 WEG aF). Dem Wortlaut nach richtet sich die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung zwar an den Verwalter. Zur Erstellung von Jahresabrechnungen ist aber die GdWE verpflichtet. § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG normiert keinen Anspruch gegen den Verwalter, sondern eine von dem Verwalter auszuführende Pflicht der GdWE, die nunmehr nach dem Regelungsgefüge des WEMoG für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ausschließlich zuständig ist (§ 18 Abs. 1 WEG).

Als ausführendes Organ muss der bestellte Verwalter auch ausstehende Abrechnungen für Vorjahre erstellen; denn die Pflicht der GdWE erstreckt sich zweifelsfrei auch darauf, dass zurückliegende Jahre abgerechnet werden. Bei einem Verwalterwechsel während oder - wie hier - zum Ende eines Kalenderjahres ist der ausgeschiedene Verwalter nicht mehr das für die Aufstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG zuständige Organ. Daneben kann aber auch der frühere Verwalter aus dem Verwaltervertrag weiterhin verpflichtet sein, die Jahresabrechnung zu erstellen, sofern die Pflicht der Gemeinschaft bereits während seiner Amtszeit entstanden ist

Praxis-Tipp:

Endet das Verwalteramt zu einem Zeitpunkt, zu dem die Pflicht der GdWE zur Erstellung der Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG und damit zugleich die vertragliche Pflicht des Verwalters gegenüber der GdWE bereits entstanden ist, bleibt der Verwalter vertraglich weiterhin zur Erstellung der Jahresabrechnung

verpflichtet.

Denn die einmal entstandene vertragliche Pflicht des Verwalters zur Erstellung der Jahresabrechnung geht nur durch Erfüllung (§ 362 BGB) oder durch die Geltendmachung von Sekundäransprüchen (§ 281 Abs. 4 BGB) unter. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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