WEGNEWS
NOVEMBER 2016
HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Keine Nachforschungspflicht des neuen Verwalters zur Aufteilung der Rücklage und keine Verpflichtung zur Vorlage von Belegen

1. Eine Jahresabrechnung muss inhaltlich korrekt sein.
2. Die Pflicht des Verwalters, eine Jahresabrechnung zu erstellen umfasst nicht die Verpflichtung, Belege vorzulegen.
3. Setzt die Darstellung der exakten Aufteilung von Instandhaltungsrücklagen (hier: in Tiefgaragen- und Wohnflächenanteil) Nachprüfungen für frühere Wirtschaftsjahre voraus, schuldet der Verwalter diese im Einzelfall nicht.

LG München I, Beschluss vom 11.08.2016 – 1 T 10569/16

Der Fall:
Aufgrund eines Verwalterwechsels erstellte die neue Verwalterin die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr 2010. In der Eigentümergemeinschaft gibt es eine Rücklage für die Wohnungen, verteilt nach „qm Wohnfläche“ und für die Tiefgarage verteilt nach „Anzahl der Stellplätze“.

Durch Fehler in der Vergangenheit und einem unklaren Anfangsbestand der Rücklage(n) zum 01.01.2010 konnte die neue Verwalterin keine exakte Aufteilung und Darstellung der Entwicklung, des tatsächlichen Rücklagenvermögens vornehmen, so dass lediglich die Rücklagenentwicklung für das Jahr 2010 angegeben wurde.

Die Kläger waren der Ansicht, dass die neue Verwalterin verpflichtet sei, entsprechende Nachforschungen in der Vergangenheit anzustellen, um eine korrekte Aufteilung der Rücklage vorzunehmen bzw. den korrekten Anfangsstand zu ermitteln. Darüber hinaus rügten die Kläger, dass zur Überprüfung der Jahresabrechnung die Belege vorgelegt werden müssen.

Das Problem:
In der Praxis kommt es bei Verwalterwechseln regelmäßig zu Problemen im Bereich der Rechnungslegung bzw. Abrechnungserstellung. Zum einen hängt dies damit zusammen, dass die obergerichtliche Rechtsprechung zur Darstellung der tatsächlichen Rücklage nicht berücksichtigt werden oder ungeklärte Differenzen im Vermögensstatus das Erstellen einer korrekten Folgeabrechnung fast unmöglich machen.

Das Gericht musste im vorliegenden Fall entscheiden, ob es zu den Aufgaben der neuen Verwalterin gehört, umfangreiche Nachforschungen in der Vergangenheit anzustellen, damit die korrekte Aufteilung der Rücklagen erfolgen kann.

Die Entscheidung des LG:
Nach Ansicht des Gerichtes schuldet die neue Verwalterin keine aufwendigen Nachforschungsarbeiten, um Fehler aus der Vergangenheit zu beseitigen.

Im vorliegenden Fall konnte die Verwalterin nur eine korrekte Ermittlung und Aufteilung der Rücklage vornehmen, wenn im Vorfeld intensive Nachforschungsarbeiten in früheren Wirtschaftsjahren (2009 oder ggf. weitere zurück liegende Wirtschaftsjahre) der Eigentümergemeinschaft durchgeführt werden.

Auch gehört es nicht zur Verpflichtung der Verwalterin, bei Erstellung der Jahresabrechnungen entsprechende Belege vorzulegen.

Praxistipp:
Bei Verwaltungsübernahmen sollte stets darauf geachtet werden, dass im Zuge der Rechnungslegung oder innerhalb des Vermögensstaus alles schlüssig dargestellt wird. Soweit Zweifel oder Differenzen bestehen, sollten diese unverzüglich von der Vorverwaltung erläutert und aufgeklärt werden, damit eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung erstellt werden kann.

Sollten sich die Eigentümergemeinschaft und der neue Verwalter über einen gesonderten Auftrag zur Nachforschung verständigen, kann die neue Verwaltung sich diesen Mehraufwand selbstverständlich vergüten lassen, weil diese Tätigkeit nicht mehr in den gesetzlichen Aufgabenbereich des § 28 Abs. 3 WEG (Erstellung der Jahresabrechnung) fällt. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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