

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 8 – 17. April 2018

> Zuständigkeit für die Jahresabrechnung bei Wechsel des Verwalters

Bundesgerichtshof, Urteil vom 16.02.2018, Az.: V ZR 89/17

Für die Erstellung der Jahresabrechnung ist der Verwalter zuständig, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Inhaber der Verwalterstellung ist. Im Falle eines unterjährigen Ausscheidens schuldet der Verwalter – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung – die Abrechnung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Im zugrundeliegenden Fall beschloss die Eigentümerversammlung am 21.01.2015, den Verwalter mit sofortiger Wirkung zu ersetzen. Im Laufe des Jahres 2015 forderte der neue Verwalter den abberufenen Verwalter auf, die Jahresabrechnung 2014 zu erstellen, was dieser ablehnte. Daraufhin wurde der alte Verwalter auf Zahlung der für die Erstellung der geforderten Abrechnung entstandenen Kosten verklagt.

Nach der Entscheidung des BGH ist es Aufgabe des bisherigen Verwalters, diese Abrechnung zu erstellen, sodass der alte Verwalter die eingeklagten Kosten zu tragen hatte. Denn die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft den Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Diese Pflicht bzw. der entsprechende Anspruch der Gemeinschaft auf Erstellung der Abrechnung ist spätestens mit Ablauf des Wirtschaftsjahres 2014 entstanden, also zu einem Zeitpunkt, als der abberufene Verwalter noch im Amt war. Egal ist hierbei, ob die Abrechnung im Zeitpunkt des Ausscheidens auch bereits fällig war. Dies gilt insbesondere deshalb, da die Bestimmung des genauen Fälligkeitszeitpunktes mit Unsicherheiten verbunden sein kann, auf die sich Wohnungseigentümer sowie alter und neuer Verwalter nicht einlassen müssen.

Ist die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung entstanden, besteht sie fort, auch wenn der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus dem Amt ausscheidet; sie geht nicht auf den neuen Verwalter über. Dem steht die Beendigung des Verwaltervertrags nicht entgegen, denn dem Verwalter wird durch das Ausscheiden aus dem Amt

die Erstellung der Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr nicht unmöglich. Hat er die Verwaltungsunterlagen bereits weitergegeben, stehen ihm z.B. Einsichtsrechte zu.

Fazit: Dank des BGH besteht nun Klarheit im Falle eines unterjährigen Wechsels des Verwalters. Bislang nicht entschieden ist, ob die Pflicht zur Abrechnungserstellung am letzten Tag des Wirtschaftsjahres oder am ersten Tag des folgenden Wirtschaftsjahres entsteht, da hier nicht zum Ablauf eines Jahres gekündigt wurde.

> Selbstständiges Beweisverfahren auch ohne Vorbefassung zulässig!

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 14.03.2018 - V ZB 131/17

Nach Ansicht des BGH setzt die Durchführung eines gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten selbständigen Beweisverfahrens über Mängel am Gemeinschaftseigentum nicht voraus, dass der antragstellende Wohnungseigentümer sich zuvor um eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung über die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu den behaupteten Mängeln bemüht hat.

Ohne Vorbefassung der übrigen Eigentümer fehlt es zwar einer Leistungsklage am zwingend erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen (AG Berlin-Charlottenburg und LG Berlin) liegt jedoch nach Ansicht des BGH das rechtliche Interesse zur Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens gemäß § 485 Abs. 2 S. 2 ZPO vor, wenn es der Vermeidung eines Rechtsstreits dienen könnte. Dabei ist das rechtliche Interesse weit zu fassen. Eine Prüfung der Schlüssigkeit und der Entbehrlichkeit ist dem Gericht grundsätzlich verwehrt; würde es das selbständige Beweisverfahren doch vollständig überfrachten. Insofern kann ein rechtliches Interesse nur in vollkommen eindeutigen Fällen verneint werden, wenn nämlich evident ist, dass der behauptete Anspruch keinesfalls bestehen kann.

Auch wohnungseigentumsrechtliche Erwägungen führen nicht zu einem anderen Ergebnis, da das Beweisverfahren den Eigentümern beispielsweise keinesfalls das „ob“ und „wie“ der Durchführung von Maßnahmen auferlegen kann. Die Entscheidungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft wird dadurch nicht bestritten. Zudem sind die Kosten des Beweisverfahrens zunächst vom Antragssteller als Kostenschuldner gemäß § 22 Abs. 1 GKG zu tragen. Sofern sich an das Beweisverfahren kein Rechtsstreit anschließt, also nicht über die Kosten entschieden werden, können die übrigen Eigentümer gemäß § 494 a ZPO Kostenersatz vom antragstellenden Eigentümer verlangen.

Fazit: Der BGH setzt mit dem Beschluss vom 14.03.2018 somit einen vorläufigen Schlusspunkt unter eine bis dahin in Rechtsprechung und Literatur höchst umstrittene Fragestellung. Dies ist zu begrüßen, da die Entscheidung sich als höchst praxistauglich darstellt.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 17. April 2018

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de

harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.