

# Das Verwalter-Telegramm

**Ausgabe Juli 2021**

## **Die Neuerstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter nach deren wirksamer Anfechtung. Eine vertretbare Handlung?**

In einem Anfechtungsverfahren wurden die Jahresabrechnung für mehrere Jahre gerichtlich für ungültig erklärt. Der Verwalter legte daraufhin geänderte Jahresabrechnungen vor, die von der Eigentümergemeinschaft aber nicht genehmigt wurden. Der Verwalter verweigerte eine weitere Korrektur. Die Eigentümergemeinschaft machte daraufhin gerichtlich einen Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen durch einen Dritten, hilfsweise Ansprüche auf Neuerstellung der Jahresabrechnungen gegen den Verwalter geltend. Die hier gestellten Anträge (Vorschussleistung oder Rechnungsstellung) setzen zunächst die **Unterscheidung** voraus, ob es sich bei der **Erstellung der Jahresabrechnung** durch den Verwalter um eine **vertretbare** oder um eine **nicht vertretbare Handlung** handelt. Bei einer vertretbaren Handlung, kann diese durch einen beliebigen sachkundigen Dritten vorgenommen werden, sie muss nicht zwangsläufig von dem Verwalter persönlich erfüllt werden. Der Anspruch auf **Vorschuss setzt voraus, dass die Erstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung** ist. Anderenfalls wäre die Gemeinschaft nicht imstande, die

Jahresabrechnung selbst aufzustellen oder durch einen sachkundigen Dritten aufstellen zu lassen. Dann käme auch ein Vorschuss nicht in Betracht. **Nicht vertretbare Handlungen können nur durch Beantragung eines Ordnungsgeldes gegen den Schuldner vollstreckt werden.** Die geschuldete Leistung kann nicht ersetzt werden. Mit dieser Unterscheidung hatte sich der BGH in einer Entscheidung vom 26.02.2021, V ZR 290/19, zu befassen.

**Die Beantwortung der Frage richtet sich danach, ob der Verwalter nur das Zahlenwerk der Abrechnung erstellen oder zusätzlich versichern soll, dass er die bei seiner Verwaltung angefallenen Einnahmen und Ausgaben auch nach bestem Wissen und Gewissen vollständig angegeben hat.** 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 werde deshalb nur die Erstellung des Zahlenwerks verlangt, sei die Aufstellung der Jahresabrechnung eine vertretbare Handlung, für die ein Anspruch auf Vorschussleistung bestünde. Bisher ist die Erstellung der Jahresabrechnung durch Vorlage der Gesamtabrechnung und der jeweiligen Einzelabrechnungen für die Eigentümer nach der Rechtsprechung des I. Zivilsenats als unvertretbare Handlung angesehen worden (BGH, IMR 2016,131). Diese neue differenzierte Betrachtung wurde auf Anfrage dort allerdings gebilligt. Als **Anspruchsgrundlage** für die Vorschussleistung wurde § 637 Abs. 3 BGB, eine **Vorschrift aus dem Werkvertragsrecht** herangezogen. Der **Verwalter schulde** bei der Aufstellung der Jahresabrechnung eine **erfolgsbezogene Tätigkeit**. Die Belege seien auszuwerten und als Ergebnis dieser Auswertung der Eigentümergemeinschaft in geordneter Form eine Jahresabrechnung aufzustellen, die dieses Ergebnis in beschlussfähiger Form darstellt. **Die Vorschrift setzt eine erfolglose Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung und eine Abnahme des Werkes voraus. Die Frist ist entbehrlich**, wenn der Verwalter die Neuherstellung der Abrechnung bereits ernsthaft und endgültig verweigert hat. Auch von der Abnahme gibt es Ausnahmen. Dies etwa, wenn die Erfüllung des Vertrages nicht mehr verlangt werden kann und das Vertragsverhältnis in ein Abwicklungsverhältnis übergegangen ist. Der BGH nahm eine solche Fallkonstellation an, weil die Eigentümergemeinschaft mit der Vorschussanforderung zum Ausdruck gebracht habe, dass sie unter keinen Umständen mehr mit dem Verwalter zusammenarbeiten wolle, sie das Vertrauen in seine fachliche Qualifikation verloren habe und dass das Vertrauensverhältnis durch das Verhalten während des Prozesses empfindlich gestört worden sei. Damit habe sich das Schuldverhältnis auf Erstellung neuer Jahresab-

rechnungen (Rechnungslegung) in ein Abwicklungsverhältnis (Vorschusszahlung zur Ersatzvornahme) umgewandelt.

Bevor eine Klage gegen den Verwalter eingereicht wird muss mit den vorgenannten Kriterien zunächst eine Weichenstellung stattfinden, ob noch ein Interesse besteht von dem Verwalter persönlich eine Jahresabrechnung zu erhalten oder ob die Gemeinschaft die Abrechnung lieber durch einen fachkundigen Dritten, im Zweifel einen Sachverständigen, erstellen lassen will. Die unterschiedlichen Anforderungen sind dann bei der Klagebegründung im Prozess genau vorzutragen. Die Verhängung von Ordnungsgeld gegen den Verwalter bei Annahme einer unvertretbaren Handlung gemäß § 888 ZPO beginnt zunächst in kleineren Geldbeträgen und ist begrenzt auf einen Betrag in Höhe von 25.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, wenn das Ordnungsgeld nicht erbracht werden kann.

## **Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht**

### **Die Prozessführungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers in Gerichtsverfahren, die bereits vor dem Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 bei Gericht anhängig waren - BGH, Urteil vom 07.05.2021; V ZR 299/19**

Der BGH bejaht eine andauernde Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers in Anwendung des Rechtsgedankens des § 48 Abs. 5 WEG, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung über einen entgegenstehenden Willen der WEG zur Kenntnis gebracht wird. Der Übergangsregelung liegt die Vorstellung des Gesetzgebers zugrunde, dass die Gesetzesänderungen bereits laufende Verfahren unberührt lassen sollen. Die WEG kann zwar bereits anhängige Verfahren selber als Partei übernehmen oder aber dem Wohnungseigentümer die Fortführung untersagen. Dem Gericht muss ein solcher entgegenstehender Wille dann aber konkret zur Kenntnis gebracht werden. [Link zum Urteil](#)

### **Vertretungsbefugnis des WEG-Verwalters nach neuem Recht für Hausgeldansprüche - LG Dortmund, Beschluss vom 19.03.2021; 1 S 263/20**

Nicht nur die Anforderung von Hausgeldern durch den Verwalter, sondern auch deren gerichtliche Beitreibung zählt nach neuem Recht zur ordnungsgemäßen Verwaltung; es bedarf dafür keines Ermächtigungsbeschlusses der Wohnungseigentümer mehr. [Link zum Beschluss](#)

### **Amtsniederlegung des Verwalters - AG Lehrte, Urteil vom 14.05.2021; 14 C 136/21**

Der Verwalter kann nach Amtsniederlegung und Beendigung seiner Tätigkeit nicht aufgrund des § 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie zur Fortführung der Verwaltungstätigkeit durch die Wohnungseigentümergeinschaft gezwungen werden. [Link zum Urteil](#)

**Verzögerte Regulierung eines Wasserschadens: Wohnungseigentümer kann Schadensersatz verlangen - OLG Nürnberg, Beschluss vom 10.05.2021; 8 U 3174/20**

1. Ein Wohnungseigentümer kann gegenüber dem Wohngebäudeversicherer wegen pflichtwidrig verzögerter Regulierung eines Leitungswasserschadens Ersatz nach § 280 Abs. 1, 2, § 286 Abs. 1, § 252 BGB in Gestalt entgangener Mieteinnahmen verlangen.
2. Den Wohnungseigentümer kann im Einzelfall nach § 254 Abs. 2 Satz 1 BGB die Obliegenheit treffen, die sein Sondereigentum betreffenden Schäden zunächst aus eigenen Mitteln zu beseitigen, um die Wohnung mit zumutbarem Aufwand wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Bei Verletzung dieser Obliegenheit ist der zu ersetzende Mietausfallschaden zeitlich zu begrenzen. [Link zum Beschluss](#)

Das Verwalter-Telegramm erhalten Sie zukünftig einmal im Monat zusätzlich neben dem Newsletter. Wenn Sie dies nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an [newsletter@breiholdt-voscherau.de](mailto:newsletter@breiholdt-voscherau.de) bzw. [verwaltertelegramm@breiholdt-legal.de](mailto:verwaltertelegramm@breiholdt-legal.de) mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)