

Frist für die Erstellung der Jahresabrechnung durch den WEG-Verwalter

Eine gesetzliche Regelung, innerhalb welcher Frist ein Verwalter des Gemeinschaftseigentums die Jahresabrechnung zu erstellen hat, ist dem Wohnungseigentumsgesetz nicht zu entnehmen. Die Frage war Gegenstand des Urteils des Landgerichts Koblenz vom 05.02.2024, Az. 2 S 34/23 WEG.

Zum Sachverhalt

Ein Sondereigentümer verlangte vom Verwalter am 1.8.2022, bis 22.8.22 jedem Eigentümer die Jahresabrechnung zu übermitteln. Am 18.8.2022 reichte er Klage gegen die Gemeinschaft (GdWE) ein, die dem Verwalter am 7.9.22 zugestellt wurde. Am 19.9.22 erstellte der Verwalter die Abrechnung.

Die Entscheidung

Nachdem das Amtsgericht Bingen zunächst der Klage insoweit teilweise stattgegeben hatte, als die WEG zur Erstellung der Abrechnung zugunsten des Klägers, nicht aber zugunsten aller Eigentümer verurteilte, wies die Berufungsinstanz die Klage – zu Recht – vollumfassend ab.

Passivlegitimiert ist die Wohnungseigentümergeinschaft GdWE, nicht der Verwalter. Das hatte der Kläger beachtet. Er besaß jedoch keine Prozessführungsbefugnis zugunsten allen anderen Eigentümer.

Weitaus interessanter ist jedoch die Rechtsfrage, ob der Verwalter als Organ der Gemeinschaft eine Frist zur Erstellung der Abrechnung und Vorlage zur Beschlussfassung beachten muss.

Nach alter Rechtslage wurde die Pflicht nach überwiegender Rechtsansicht zum 30.6. des Folgejahres fällig.

Nach Ansicht des LG Koblenz sei das nicht mehr haltbar. Abschließend entschied das Gericht die Frage nicht, bekundete jedoch, dass jedenfalls eine Pflichtverletzung nicht vor Ablauf des 3. Quartals angenommen werden könne. Denn der Gesetzgeber habe in der Reform keine Frist geregelt, so dass es auf den Zweck der Norm ankomme. Demnach solle die Jahresabrechnung so rechtzeitig vorliegen, dass hierüber noch binnen angemessener Frist beschlossen werden könne.

Praxishinweis

Zahlreiche Gemeinschaftsordnungen, auf die in Verwalterverträgen Bezug genommen wird, regeln eine Fälligkeit. Diese ist vorrangig zu beachten.

Noreen Walther
Rechtsanwältin