



# Rechnungslegung – welche Pflichten treffen die Verwaltung?

Oliver Elzer, Dr., Richter am Kammergericht





# Agenda

- Teil 1 Das Gesetz
- Teil 2 Sinn und Zweck
- Teil 3 Die Berechtigten
- Teil 4 Der Verpflichtete
- Teil 5 Der Zeitpunkt
- Teil 6 Der Inhalt
- Teil 7 Haftung
- Teil 8 Der Prozess





# Teil 1 Die gesetzlichen Grundlagen





## § 28 Abs. 4 WEG

- Die Wohnungseigentümer können nach § 28 Abs. 4 WEG
  - durch Mehrheitsbeschluss
  - jederzeit von
  - dem Verwalter
- Rechnungslegung verlangen.





## §§ 666, 675 BGB

- Daneben folgt eine Pflicht zur Rechnungslegung aus dem Verwaltervertrag i.V.m. §§ 666, 675 BGB:
- Der Beauftragte ist verpflichtet, dem Auftraggeber die erforderlichen Nachrichten zu geben, auf Verlangen über den Stand des Geschäfts Auskunft zu erteilen und nach der Ausführung des Auftrags Rechenschaft abzulegen.
- Dem Verlangen muss auch ein Beschluss vorausgehen.





## Teil 2 Sinn und Zweck





## Sinn und Zweck

- Die Rechnungslegung dient im WEG:
  - der Kontrolle der ordnungsmäßigen Verwaltung während der laufenden Wirtschaftsperiode (BayObLG WE 1989, 145),
  - der Kontrolle der bisherigen Geschäftsführungstätigkeit (des ausscheidenden Verwalters) und
  - soll den neuen Verwalter in die Lage versetzen, auch während eines Wirtschaftsjahres die Verwaltung nahtlos fortzusetzen (OLG München ZMR 2007, 814).
  - Der Anspruch auf Rechnungslegung dient ferner der Geltendmachung von Ansprüchen (BGH ZMR 1997, 308).





## Teil 3 Die Berechtigten





# Die Wohnungseigentümer

- Die Wohnungseigentümer können Rechnungslegung verlangen, wenn sie diese beschlossen haben.
- Ein Beschluss dürfte nach Sinn und Zweck entbehrlich sein, wenn alle Wohnungseigentümer ggü. dem Verwalter auf Rechnungslegung bestehen (BayObLG ZMR 2004, 761; OLG Hamburg, OLGZ 1987, 188, 190).





# Beschluss

- Der Beschluss, Rechnungslegung zu verlangen, hat lediglich die allgemeinen formellen zu erfüllen, jedoch keine besonderen materiellen Voraussetzungen.
- Grenzen:
  - Das Verlangen darf nicht gegen Treu und Glauben § 242 BGB oder
  - das Schikaneverbot (§ 226 BGB) verstoßen.
- Der Beschluss kann nicht mit der Begründung angefochten werden, das Verlangen widerspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.





# Durchsetzung

- Das Verlangen ist von einem dazu durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer oder von allen Wohnungseigentümern an den Verwalter zu richten.
- Ist ein neuer Verwalter bestellt, muss er den Beschluss nach § 28 Abs. 4 WEG durchführen, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG.





## Ein einzelner Wohnungseigentümer?

- Die h.M. bejaht nach § 21 Abs. 4 WEG i.V.m. § 242 BGB einen Individualanspruch, soweit die Gemeinschaft von ihren Auskunftsrechten trotz etwa eines begründeten Verdachts auf Unregelmäßigkeiten oder auf eine Überschreitung des Wirtschaftsplans oder ein sonstiges Abweichen von diesem oder anderen Beschlüssen keinen Gebrauch macht (Hamm NJW-RR 1988, 597, 598; KG NJW-RR 1987, 462; OLG Celle OLGZ 1983, 177; BayObLG NJW-RR 1988, 1166, 1167; BayObLG BayObLGZ 1972, 161, 166).
- Ein Wohnungseigentümer muss zunächst versuchen, einen Beschluss nach § 28 Abs. 4 WEG herbeizuführen (OLG Hamburg WuM 1993, 705).
- M.E. muss ein Wohnungseigentümer den Negativbeschluss anfechten und auf Verpflichtung klagen.





# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

- Das WEG sieht ein Verlangen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Vertragspartnerin des Verwalters nicht vor.
- Das ist inkonsequent, aber im Ergebnis wegen §§ 666, 675 BGB folgenlos.
- Zur Durchsetzung gilt dasselbe wie bei den Wohnungseigentümern.





# Teil 4 Der Verpflichtete





## ... vom Verwalter

- Verwalter ist der aktuelle (be- und angestellte).
- Verwalter ist aber auch der ausgeschiedene Verwalter (OLG München ZMR 2007, 814; BayObLG ZMR 2004, 761). Rechnungslegung wird sogar vor allem vom ausscheidenden Verwalter gefordert.
- Verwalter ist ferner der faktische Verwalter. Dessen Pflicht folgt jedenfalls aus § 666 BGB.
- Die Verpflichtung gem. § 28 Abs. 4 WEG, §§ 666, 675 BGB Rechnung zu legen, ist eine nicht vertretbare Handlung (BayObLG ZMR 2001, 841; sehr str.). Die Erfüllung der Rechnungslegungspflicht erfordert im Allgemeinen Kenntnisse, die nur der Verwalter selbst, nicht auch ein Dritter haben kann.





## Teil 5 Der Zeitpunkt





## ... jederzeit ...

- Die Möglichkeit jederzeitigen Verlangens wird begrenzt durch
  - den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) und
  - das Schikaneverbot gem. § 226 BGB.
- Eine unzulässige Rechtsausübung liegt vor, wenn Auskünfte erzwungen werden sollen, die unschwer aus vorliegenden Unterlagen entnommen werden können, oder wenn das Interesse an der Rechnungslegung so unbedeutend ist, dass es in keinem Verhältnis zu dem hierfür erforderlichen Aufwand steht.
- Rechnungslegung kann nicht für einen Zeitraum verlangt werden, für den schon Jahresabrechnung und Entlastung beschlossen worden sind.





# Rechnungslegung und Jahresabrechnung

- Nach Ablauf eines Abrechnungsjahrs tritt der Abrechnungsanspruch grundsätzlich an die Stelle des Rechnungslegungsanspruchs (BayObLG ZMR 2004, 761; KG, ZMR 1988, 70, 72).
- Dies gilt jedoch nicht bei einem vor Erstellung der Jahresabrechnung Ausgeschiedenen, da hier die Rechnungslegung auch dazu dient, die Ordnungsmäßigkeit des Verwaltungshandelns für die Zeit bis zur Beendigung der Verwaltung zu überprüfen und um Herausgabeansprüche nach §§ 667, 675 BGB geltend machen zu können (BayObLG ZMR 2004, 761).
- Die Rechnungslegung wird dem Ausgeschiedenen nicht durch die Herausgabe der Unterlagen unmöglich; ihm steht ein Einsichtsrecht zu (BayObLG WuM 1994, 44).





## Teil 6 Der Inhalt





# Rechnungslegung und Jahresabrechnung

- Die Rechnungslegung unterscheidet sich von der Erstellung der Jahresabrechnung nach Zweck und Inhalt:
  - Die Jahresabrechnung dient der endgültigen Feststellung der Einnahmen und Ausgaben und deren Verteilung auf die Eigentümer.
  - Die Rechnungslegung betrifft demgegenüber das Innenverhältnis zwischen Verwalter, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümern. Sie gehört zur Abwicklung des zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrags.





## BGH v. 29.1.1985 - X ZR 54/83

- Rechnungslegung geht inhaltlich über die Erteilung einer Auskunft hinaus.
- Rechnungslegung enthält neben der auch mit der Auskunft verbundenen Unterrichtung die weitergehende genauere Information durch die Vorlage einer geordneten Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben.





## Rechnungslegung: § 259 Absatz 1 BGB

- Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen,
  - hat dem Berechtigten
    - eine geordnete Zusammenstellung
      - der Einnahmen oder
      - der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und,
    - soweit Belege erteilt zu werden pflegen,
      - Belege vorzulegen.





# Einzelheiten

Einnahmen/Ausgaben = geordnete Zusammenstellung/Aneinanderreihung der Einnahmen und Ausgaben	[+]
Bankkontenentwicklung	[+] (streitig)
Saldenliste (Forderungen/Verbindlichkeiten)	[+] (streitig), jedenfalls beim VW-Wechsel
Belege vorlegen Belege beifügen	[+] [-], jedenfalls beim VW-Wechsel
Heizkostenabrechnung	[-]
Kostenverteilung	[-]





# Horizont(e)

- Die Rechnungslegung muss für jeden einzelnen Wohnungseigentümer ohne Zuziehung eines Sachverständigen nachvollziehbar.
- Die Angaben müssen so detailliert und verständlich sein, dass der Berechtigte ohne fremde Hilfe in der Lage ist, die Angaben zu überprüfen.





# Zeitraum

- Rechnungslegungszeitraum ist der Zeitraum seit Ende der Periode der letzten genehmigten Abrechnung oder Rechnungslegung, in der Regel das laufende Wirtschaftsjahr bis zum Zeitpunkt des Verlangens.
- Die Rechnungslegung muss in einer den Umständen des Einzelfalls angemessenen Frist erfolgen (vgl. aber § 271 BGB). Die Wohnungseigentümer bzw. die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können nach erfolgloser Setzung einer angemessenen Frist (§ 281 Abs. 1 BGB) statt der Leistung Schadenersatz nach § 280 Abs. 1 BGB und in diesem Rahmen Ersatz des Aufwandes für die Neuerstellung der Einnahmen- und Ausgabenrechnung sowie des Finanzstatus verlangen (OLG Düsseldorf ZMR 2003, 230).





# Erfüllung

- Der Anspruch wird vom Verwalter durch Vorlage erfüllt. Diese wird in der Regel auf einer Versammlung erfolgen und kann dort genehmigt werden.
- Wird der Anspruch nur unvollständig erfüllt, besteht ein Anspruch auf Ergänzung (BayObLG ZWE 2002, 585, 587).
- Ggf. besteht ein Anspruch auf eidesstattliche Versicherung.





# Nebenpflichten

- Nebenpflichten sind
  - die Gewährung von Einblick in die Buchungsbelege und
  - die Erteilung von Auskünften.





## Honorar? Zurückbehaltungsrecht?

- Ein Anspruch auf ein Honorar für die Rechnungslegung besteht nicht, da sie Bestandteil des Geschäftsbesorgungsvertrages ist und durch das vereinbarte Honorar mit abgegolten wird (str; a.A. OLG Köln OLGZ 1986, 163, 166).
- Der Verwalter kann gegen den Rechnungslegungsanspruch kein Zurückbehaltungsrecht geltend machen.
- Die Weigerung, Rechnung zu legen, wird im Regelfall die Abberufung aus wichtigem Grund rechtfertigen und ist Grundlage für einen Anspruch auf Schadenersatz.





# Teil 7 Haftung





# Schadenersatz

- Verletzt der Verwalter seine Rechnungslegungspflicht und legt nicht für jede Position Belege vor, schuldet er Schadenersatz für die erforderliche Erstellung der Einnahmen-Ausgabenübersicht und des Finanzstatus durch die neue Verwaltung.
- Im Schadenersatzprozess findet eine Verlagerung der Darlehens- und Beweislast statt: Der Verwalter muss konkret vortragen, für welche Leistungen er welche Zahlungen getätigt hat.





## Teil 8 Der Prozess





# Prozess

- Erfüllt der Verwalter seine Verpflichtung nicht, kann die Rechnungslegung gegen ihn nach § 43 Nr. 3 WEG vor dem WEG-Gericht eingeklagt werden. Dies gilt auch für den ehemaligen Verwalter.
- Die Klage wird üblicher Weise mit einer Klage auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen verbunden.
- Der Streitwert bemisst sich gem. § 3 ZPO nach dem zeitlichen und finanziellen Aufwand der Rechnungslegung (OLG Köln JurBüro 2007, 488).





Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!

