



»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Vollstreckung des Anspruchs auf Fertigung der Jahresabrechnung

Wechselt die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft, erfolgt dies seitens des früheren Verwalters oftmals nicht ganz freiwillig.

Insbesondere bei der Ablösung eines inkompetenten oder schlichtweg unwilligen Verwalters kommt es regelmäßig zum Streit. Wie gehen nun die Eigentümer richtig vor, wenn der bisherige Amtsinhaber die eigentlich von ihm zu erstellende Jahresabrechnung einfach nicht vorlegt?

Der unter anderem für Rechtsbeschwerden über Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zuständige I. Senat des BGH hat hierzu eine Entscheidung gefällt, die diese Frage erledigt haben dürfte.

Vgl.: BGH, Beschl. v 23.6.2016 – I ZB 5/16

Der Fall:

Weil er keine Abrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2011 bis 2013 vorgelegt hatte, wurde der Ex-Verwalter einer WEG auf Fertigung und Vorlage der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen verklagt und entsprechend verurteilt. Gleichwohl fertigte er die geforderten Jahresabrechnungen nicht.

Die obsiegenden Kläger betrieben daher aus dem Urteil die Zwangsvollstreckung indem sie bei Gericht beantragten, sie zu ermächtigen, die Jahresabrechnungen durch den neuen Verwalter nachfertigen zu lassen. Zusätzlich beantragten die Eigentümer, den Ex-Verwalter zu verpflichten, die für die Nachfertigung der Abrechnungen geforderte Vergütung i.H.v. ca. 5.000,00 EUR als Vorschuss zu zahlen. Da der Ex-Verwalter gegen den entsprechenden Beschluss des Amtsgerichts

Rechtsmittel einlegte, gelangte die Sache zum BGH.

Das Problem:

Heftig umstritten war bisher die Frage, wie denn die Verpflichtung zur Erstellung einer Jahresabrechnung gegenüber dem verurteilten Verwalter zu vollstrecken sei. Denn wenn es um die Vornahme einer Handlung (hier: Fertigung der Abrechnung) geht, unterscheidet die Zivilprozessordnung (ZPO) zwischen sog. vertretbaren Handlungen und sog. unvertretbaren Handlungen. Um eine vertretbare Handlung i.S.d. § 887 ZPO handelt es sich, wenn diese durch einen Dritten auch anstelle des Schuldners ausgeführt werden kann. Um eine unvertretbare Handlung i.S.d. § 888 ZPO handelt es sich hingegen, wenn diese gerade nicht durch einen Dritten, sondern aufgrund einer besonderen „Höchstpersönlichkeit“ ausschließlich durch den Schuldner vorgenommen werden kann.

Daher folgt auch die Zwangsvollstreckung unterschiedlichen Wegen. Begreiflicherweise kann die Vornahme einer „unvertretbaren“ Handlung durch den Schuldner nur durch die Auferlegung von Zwangsgeldern, ersatzweise Zwangshaft erzwungen werden.

Einfacher ist die Erzwingung der Vornahme einer „vertretbaren“ Handlung, da diese im Wege der Ersatzvornahme durch einen Dritten ausgeführt und die entstehenden Kosten (als Vorschuss) vom Schuldner eingetrieben werden können.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH vertritt die Rechtsauffassung, dass es sich bei der Fertigung der Jahresabrechnung grundsätzlich um eine unvertretbare Handlung handelt.

Dies mit der Begründung, dass der Ersteller der Abrechnung nicht nur für deren buchhalterische Richtigkeit, sondern auch für die Korrektheit der dieser zugrunde liegenden Belege einzustehen habe, was nur dem Verwalter selbst möglich sei.

Dabei machte der BGH aber eine wichtige Ausnahme.

Um eine vertretbare Handlung handelt es sich um eine Abrechnung für einen Wirtschaftszeitraum handelt, während dessen der Schuldner nicht Verwalter war.

Praxis-Tipp:

Die Lösung des BGH ist für Wohnungseigentümer äußerst nachteilig und rechtlich kaum nachvollziehbar. Abgesehen vom Fall der Abrechnungsverpflichtung des zu Jahresbeginn neu gewählten Verwalters für die Vorjahresabrechnung werden die Eigentümer kaum innerhalb eines überschaubaren Zeitraums an ihre Abrechnungen kommen. Hier ist, gerade bei Auseinandersetzungen mit arbeitsunwilligen oder gar unfähigen Verwaltern, nun außerjuristisches Verhandlungsgeschick gefragt, da die Rechtsprechung versagt. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht