

Pfälzisches Oberlandesgericht Zweibrücken

Beschluss

§§ 259, 666, 675 BGB; § 28 Abs. 3 WEG

- 1. Scheidet ein Verwalter während oder zum Ende eines Wirtschaftsjahres aus, so hat daher grundsätzlich der neue Verwalter die Abrechnung für dieses Wirtschaftsjahr zu erstellen (vgl. Senat, etwa Beschlüsse vom 4. Oktober 1990 - 3 W 69/90 - und vom 8. April 2005 - 3 W 223/04; BayObLG WUM 1995, 341 mit Hinweis auf BayObLGZ 1979, 30, 33; OLG Hamm NJW-RR 1993, 847 ff.; OLG Celle ZMR 2005, 718 f. OLG Düsseldorf ZMR 2001, 275 ff.; OLG Köln WE 1986, 18; OLG Hamburg WE 1987, 83).**
- 2. Dies gilt nicht, wenn die Jahresabrechnung zum Zeitpunkt des Verwalterwechsels bereits fällig war (z.B. schuldrechtliche Verpflichtung).**
- 3. Der ausgeschiedene Verwalter bleibt demgegenüber zur Rechnungslegung (§§ 675, 666 BGB) auf den Zeitpunkt seines Ausscheidens verpflichtet. Den Umfang der Rechnungslegungspflicht bestimmt § 259 BGB.**
- 4. Die Jahresabrechnung ist nicht bereits mit dem Ablauf der Abrechnungsperiode, sondern erst nach Ablauf einer angemessenen Frist fällig, die in der Regel drei Monate, höchstens jedoch sechs Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres endet.**

OLG Zweibrücken, Beschl. v. 11.05.2007; Az.: 3 W 153/06

Tenor:

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentumsanlage N.....,

an dem beteiligt sind:

.....

hat der 3. Zivilsenat des Pfälzischen Oberlandesgerichts Zweibrücken

durch den Richter am Oberlandesgericht Petry und die Richterinnen am Oberlandesgericht Simon-Bach und Stutz

auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 17./19. Juli 2006 gegen den ihrer Verfahrensbevollmächtigten am 10. Juli 2006 zugestellten Beschluss der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 3. Juli 2006

ohne mündliche Verhandlung

am 11. Mai 2007

beschlossen:

I. Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde haben die Beteiligten zu 1) und 2) zu tragen.

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

III. Der Geschäftswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 16 872,67 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 45 Abs. 1 WEG, §§ 29 Abs. 1, 2 und 4, 27, 22 Abs. 1 FGG).

In der Sache führt das Rechtsmittel jedoch nicht zum Erfolg. Die Entscheidung der Kammer beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts (§ 27 Abs. 1 FGG, § 546 ZPO).

Die Kammer hat die Zurückweisung der Anfechtungsanträge betreffend die zu TOP 4, TOP 5 und TOP 8 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu Recht als unbegründet erachtet.

Der zu TOP 4 gefasste Beschluss, wonach der Beteiligte zu 17) als neuer Verwalter die Jahresabrechnung 2004 erstellen soll, verstößt nicht gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung. Denn zur Erstellung der Jahresabrechnung ist grundsätzlich derjenige verpflichtet, der bei Fälligkeit der Abrechnung Verwalter ist. Scheidet demnach ein Verwalter während oder zum Ende eines Wirtschaftsjahres aus, so hat daher grundsätzlich der neue Verwalter die Abrechnung für dieses Wirtschaftsjahr zu erstellen (vgl. Senat, etwa Beschlüsse vom 4. Oktober 1990 - 3 W 69/90 - und vom 8. April 2005 - 3 W 223/04; BayObLG WUM 1995, 341 mit Hinweis auf BayObLGZ 1979, 30, 33; OLG Hamm NJW-RR 1993, 847 ff.; OLG Celle ZMR 2005, 718 f. OLG Düsseldorf ZMR 2001, 275 ff.; OLG Köln WE 1986, 18; OLG Hamburg WE 1987, 83), es sei denn, die Jahresabrechnung war zum Zeitpunkt des Verwalterwechsels bereits fällig. Der ausgeschiedene Verwalter bleibt demgegenüber zur Rechnungslegung (§§ 675, 666 BGB) auf den Zeitpunkt seines Ausscheidens verpflichtet. Den Umfang der Rechnungslegungspflicht bestimmt § 259 BGB.

Ausgehend von dieser herrschenden Rechtsprechung hat das Landgericht zutreffend ausgeführt, dass die Verpflichtung des Verwalters aus § 28 Abs. 3 WEG zur Vorlage der Abrechnung zu dem Zeitpunkt, als die Beteiligte zu 18) als Verwalterin ausgeschieden war, noch nicht fällig war. Denn die Jahresabrechnung ist nicht bereits mit dem Ablauf der Abrechnungsperiode, sondern erst nach Ablauf einer angemessenen Frist fällig, die in der Regel drei Monate, höchstens jedoch sechs Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres endet (vgl. hierzu etwa OLG Celle aaO und BayObLG WE 1991, 223). Nach der vorstehend dargelegten und auch vom

Senat geteilten überwiegenden Ansicht in Rechtsprechung und Literatur trifft demnach die Abrechnungspflicht denjenigen Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung dieser Pflicht das Verwalteramt innehatte. Ausgehend von der dem Verwalter zur Erstellung der Jahresabrechnung regelmäßig einzuräumenden Frist von drei Monaten hat das Landgericht den zu TOP 4 gefassten Beschluss der Wohnungseigentümer zu Recht nicht beanstandet.

Die hiergegen im Verfahren der weiteren Beschwerde erhobenen Einwände verhelfen dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg. Entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) und 2) ist es auch durchaus nicht ins Belieben der Verwaltungen gestellt, zu welchem Zeitpunkt die Abrechnung fällig ist. Diese ist auf der Grundlage des § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres, jedoch - wie bereits ausgeführt - mit der Einräumung einer angemessenen Frist zu erstellen. Entscheidend ist damit lediglich, wer zum Zeitpunkt des Eintrittes der Fälligkeit Verwalter war. Dies gilt gleichermaßen für den Fall, dass der Verwalter mit Ablauf des Kalenderjahres ausscheidet als auch für den Fall, dass er im Laufe des folgenden Jahres sein Amt beendet (vgl. OLG Celle aaO für die Beendigung des Verwalteramtes zum 1. August; BayObLG WUM aaO für das Ausscheiden während eines Wirtschaftsjahres; OLG Hamm NJW-RR aaO zum Ausscheiden des Verwalters "im Laufe eines Kalenderjahres").

Von diesem dreimonatigen Zeitraum ist hier auszugehen, da nach den Feststellungen der Vorinstanz und auch nach dem Vorbringen der Beteiligten ein anderer Fälligkeitszeitpunkt weder in der Teilungserklärung noch in der Gemeinschaftsordnung oder in einem Beschluss der Eigentümer festgelegt worden ist.

Das Landgericht hat auch das Begehren auf Ungültigerklärung der zu TOP 5 und 8 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu Recht als unbegründet erachtet. Es hat mit zutreffenden Erwägungen darauf abgestellt, dass es im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung liegt, wenn der neue Verwalter von den Wohnungseigentümern ermächtigt wird, Schadensersatzansprüche gegen den früheren Verwalter geltend zu machen, da dies in aller Regel dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entspricht. Eine Ausnahme hat das Landgericht zutreffend für den Fall gesehen, dass ein solcher Anspruch von vorneherein und offensichtlich nicht in Betracht kommt. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die frühere Verwalterin hat nach dem Vorbringen der Wohnungseigentümer Gelder entnommen, die ihr nicht bzw. nicht in diesem Umfang zugestanden haben. Aus diesem Grund steht den Wohnungseigentümern das Recht zu, Ursachen und Ausmaß dieser Unregelmäßigkeit feststellen zu lassen.

Auch insoweit vermag die Begründung der sofortigen weiteren Beschwerde nicht zu einem anderen Ergebnis zu führen. Denn entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 1) und 2) ist es gerade nicht erforderlich, dass die Ansprüche im Einzelnen und in der Höhe exakt feststehen. Vielmehr ist eine Beschlussfassung nur dann unwirksam, wenn offenkundig überhaupt keine Ansprüche bestehen. Ansonsten muss der Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit erhalten bleiben, das Bestehen von Ansprüchen notfalls auch gerichtlich überprüfen zu lassen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 Satz 1 WEG. Bezüglich der außergerichtlichen Kosten hatte es bei dem allgemeinen Grundsatz zu verbleiben, dass die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben, § 47 Satz 2 WEG.

Den Wert des Beschwerdegegenstandes hat der Senat in Übereinstimmung mit der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung durch die Vorinstanz bestimmt, § 48 Abs. 3 WEG.