



## Sonderinformation | Wer muss beim Verwalterwechsel in der Wohnungseigentümergeinschaft abrechnen?

Zu den wesentlichen Pflichten einer Hausverwaltung in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehört die Erstellung der Jahresabrechnung. Während der laufenden Amtszeit eines Verwalters ist dies regelmäßig unproblematisch. Fraglich ist jedoch, wen die Abrechnungspflicht trifft, wenn es zu einem Verwalterwechsel kommt. Ausgeschiedene Verwalter zeigen sich oft wenig motiviert, für die WEG noch eine Jahresabrechnung zu erstellen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Verwalterstellung durch eine vorzeitige Abberufung beendet wurde und der Verwalter sich im Streit von der WEG getrennt hat. Trotz der Beendigung der Verwalterstellung kann der ausgeschiedene Verwalter aber noch zur Erstellung der Jahresabrechnung verpflichtet sein.

Maßgeblich sind insoweit zunächst die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der WEG und dem Verwalter. Im Verwaltervertrag kann geregelt werden, in welchen Fällen der Verwalter nach seinem Ausscheiden noch für die Erstellung der Jahresabrechnung verantwortlich sein soll. Wenn der Verwaltervertrag keine einschlägigen Vereinbarungen enthält, kommt es darauf an, wann die Abrechnungspflicht entstanden ist. Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft grundsätzlich den Verwalter, der zum Zeitpunkt des Entstehens der Abrechnungspflicht die Verwalterstellung innehat. Dabei entsteht die Abrechnungspflicht – unabhängig von ihrer Fälligkeit – mit dem Ablauf des Abrechnungszeitraumes. Bei einer kalenderjährlichen Abrechnung entsteht die Abrechnungspflicht also am 01.01. des Folgejahres. Hieraus ergibt sich, dass ein Verwalter, der spätestens am 31.12. aus dem Amt geschieden ist, den mit dem 31.12. endenden Abrechnungszeitraum nicht mehr abrechnen muss. Da die Abrechnungspflicht erst mit dem Ablauf des Abrechnungszeitraumes entsteht, trifft sie den ab dem 01.01. amtierenden neuen Verwalter. Zu beachten ist, dass eine einmal entstandene Abrechnungspflicht durch den Verlust der Verwalterstellung nicht entfällt. Wenn also ein Verwalter während eines laufenden Abrechnungszeitraumes oder mit der Beendigung desselben aus dem Amt scheidet, muss er für diesen Abrechnungszeitraum zwar keine Abrechnung mehr erstellen; sofern der Verwalter den vorangegangenen Abrechnungszeitraum noch nicht abgerechnet hat, bleibt er aber zur Erfüllung der noch während seiner Amtszeit entstandenen Abrechnungspflicht verpflichtet. Da die Verwaltungsunterlagen sich ggf. schon bei dem neuen Verwalter befinden, kann der ausgeschiedene Verwalter seiner Abrechnungspflicht nicht entgegenhalten, da ihm für die Erstellung der von ihm geschuldeten Abrechnung ein Einsichtsrecht zusteht. Zur Vermeidung von Streitigkeiten erscheint die Vereinbarung einer der Vorgehensweise im Falle eines Verwalterwechsel jedoch sinnvoll.



Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

### Ihre Ansprechpartner



**Dr. Benjamin Riedel**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 821 570 58- 306



**Ingmar Niederkleine**

Partner,  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de  
Tel.: +49 911 81511- 446



**Peter Senski**

Senior Manager,  
Rechtsanwalt,  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

peter.senski@sonntag-partner.de  
Tel.: + 49 821 570 58- 414

### Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

### Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>



Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.