

# Kammergericht Berlin

## BESCHLUSS

§§ 26, 28 Abs. 3 u. 4, 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG

- 1. Gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist über die Pflichten eines – auch bereits ausgeschiedenen - Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Antrag eines Wohnungseigentümers im WEG-Verfahren zu entscheiden.**
- 2. Es ist nicht entscheidend, ob sich der von den Antragstellern verfolgte Anspruch aus den Vorschriften des WEG oder des BGB herleitet.**
- 3. Nach § 259 Abs. 1 BGB ist der Verwalter verpflichtet, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.**
- 4. Eine Bilanzpflicht im handels- oder steuerrechtlichen Sinne trifft den Verwalter nicht.**
- 5. Letztlich entscheidend ist, daß sämtliche Hausunterlagen, insbesondere auch die Kontenkarten, ausgehändigt worden sind. Ein Anspruch auf Erstellung einer Abrechnung besteht nicht mehr**

KG, Beschluß vom 09.12.1980; Az.: 1 W 4193/80

Der 1. Zivilsenat des Kammergerichts hat auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluß der Zivilkammer 191 des Landgerichts Berlin vom 23. Juli 1980 in der Sitzung vom 9. Dezember 1980 beschlossen:

### **Tenor:**

1. Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben. Die sofortige Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluß des Amtsgerichts Schöneberg vom 12. Dezember 1979 wird zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten des zweiten und dritten Rechtszuges tragen die Antragsteller. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet auch in diesen Rechtszügen nicht statt.
3. Der Geschäftswert wird - zugleich in Abänderung der Geschäftswertbestimmung des Amtsgerichts vom 12. Dezember 1979 - für alle drei Rechtszüge auf 3.000,- DM festgesetzt.

## **Gründe:**

Mit Recht haben die Vorinstanzen die Zulässigkeit des Verfahrens nach dem WEG angenommen. Gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist über die Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auf Antrag eines Wohnungseigentümers im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, nicht im Zivilprozeß, zu entscheiden. Nach ganz überwiegender, vom Senat geteilter Auffassung macht es dabei keinen Unterschied, ob der Verwalter seine Tätigkeit für die Wohnungseigentumsgemeinschaft noch ausübt. Ausreichend und entscheidend ist, daß der geltend gemachte Anspruch seine Grundlage in der – früheren – Verwaltungstätigkeit hat und mit der Abwicklung der Verwaltung im Zusammenhang steht (BayObLGZ 69, 209; Bärmann/Pick/Merle WEG, 4. Aufl., § 43 Rdn. 24; neuerdings auch BGH NJW 1980, 2466). Hierzu sind auch Ansprüche auf Rechnungslegung zu zählen, wie sie von den Antragstellern geltend gemacht werden.

Daran, daß die Antragsgegnerin für die Antragsteller als Verwalter tätig geworden ist, kann kein ernsthafter Zweifel bestehen. Hierfür ist letztlich nicht entscheidend, ob diese Tätigkeit als treuhänderisch zu werten ist. Es steht fest und ist unter den gegebenen Umständen ausreichend, daß die Antragsgegnerin vor dem 31. 7. 1979 mit Wissen und Billigung der Beteiligten die Verwaltergeschäfte geführt hat. Damit ist von einer Verwalterstellung im Sinne des § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG auszugehen, ohne daß es darauf ankommt, ob die Bestellung der Antragsgegnerin durch förmliche Beschlußfassung erfolgt ist. Nach dem Zweck des Gesetzes sollen alle Streitigkeiten, die sich aus der Tätigkeit des Verwalters für die Wohnungseigentumsgemeinschaft ergeben, im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ausgetragen werden. Hierfür kann es nicht auf die Wirksamkeit der Bestellung im Sinne des § 26 Abs. 1 WEG ankommen. Sofern das BayObLG, das eine Bestellung im Sinne dieser Vorschrift als konstitutive Voraussetzung der Verwalterstellung nennt (BayObLGZ 1969, 209), hierzu eine andere Auffassung vertreten sollte, würde der Senat dem jedenfalls für Fälle der hier gegebenen Art nicht folgen können. Das nötigt zu keiner Vorlage der Sache an den BGH (§ 28 FGG); denn die Entscheidung des BayObLG beruht nicht auf der von ihm geäußerten Rechtsansicht.

Ebensowenig ist entscheidend, ob sich der von den Antragstellern verfolgte Anspruch aus den Vorschriften des WEG oder des BGB herleitet. Ausschlaggebend für die Zuweisung einer Streitigkeit nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG in das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist nicht der Rechtsgrund der in Rede stehenden Berechtigung oder Verpflichtung, sondern der innere Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit (Bärmann/Pick/Merle, aaO, Rdn. 25; Belz, Das Wohnungseigentum, 1980, S. 175; vgl. auch BGH aaO).

Demgegenüber erweist sich die Auffassung des LG, den Antragstellern stehe ein Anspruch auf Rechnungslegung zu, den die Antragsgegnerin bislang nicht erfüllt habe, als nicht rechtsfehlerfrei.

Im Ergebnis dahinstehen kann die von den Vorinstanzen unterschiedlich beurteilte Frage, ob die Geltendmachung des Rechnungslegungsanspruchs gegen den nicht mehr im Amt befindlichen Verwalter einen Mehrheitsbeschluß im Sinne des § 28 Abs. 4 WEG zur Voraussetzung hat (vgl. dazu Palandt-Bassenge, BGB, 39. Aufl., § 28 WEG Anm. 4; Diester in Anm. zu OLG Karlsruhe NJW 1969, 1668 und

Weitnauer/Wirths, WEG, 5. Aufl., § 28 Rdn. 8). An der etwa erforderlichen Beschlußfassung fehlt es jedenfalls nicht mehr, nachdem die Antragsteller in der Wohnungseigentümersversammlung vom 07.05.1980 einstimmig den Beschluß gefaßt haben, von der Antragsgegnerin eine „Bilanz zum Stichtag des Verwalterwechsels per 31.07.1979 zu verlangen“.

Die Entstehung des Anspruchs auf Rechnungslegung hat die Vorinstanz im Ergebnis zu Recht bejaht. Dieser folgt aus §§ 675, 666 BGB, § 28 Abs. 4 WEG, wobei die letztgenannte Vorschrift entgegen der Ansicht des LG den Fortbestand des Verwalterverhältnisses nicht voraussetzt (BayObLGZ 1979, 30). § 28 Abs. 4 WEG enthält lediglich eine Klarstellung der sich bereits aus dem Verwaltervertrag ergebenden Rechenschaftspflicht (BGHZ 59,58; Weitnauer/Wirths aaO).

Von Rechtsfehler beeinflusst ist die Auffassung des LG, die Antragsgegnerin sei ihrer Rechnungslegungspflicht bislang nicht ausreichend nachgekommen. Richtig ist, daß sich die Verpflichtung der Antragsgegnerin nach § 259 Abs. 1 BGB bemißt. Nach dieser Vorschrift hat, wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen. Eine Bilanzpflicht im handels- oder steuerrechtlichen Sinne, wie sie die Beschwerdeführer anzunehmen scheinen (vgl. die Antragsfassung im ersten Beschwerdeverfahren, aber auch den Beschluß der Eigentümersammlung vom 7. 5. 1980, trifft den Verwalter nicht (Weitnauer/Wirths, aaO, § 28 Rdn. 7; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 25). Darüber hinaus ist zwischen der vom Verwalter periodisch und unaufgefordert zu erstellenden Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) und der außerordentlichen Rechnungslegung aufgrund besonderen Verlangens zu unterscheiden. Die außerordentliche Rechnungslegung, um die es sich hier handelt, verpflichtet den Verwalter zu einer Abrechnung, die es den Wohnungseigentümern ermöglicht, die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung zu überprüfen. Die Abrechnung hat deshalb insbesondere den Betrag der Einnahmen und Ausgaben des Abrechnungszeitraums zu enthalten, die Ausgaben nach Kostenarten aufzugliedern und die Kontenstände der Bankkonten aufzuführen. Sie muß für den einzelnen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen verständlich sein und den neuen Verwalter in die Lage versetzen, die Verwaltung fortzuführen. Dieser Verpflichtung ist die Antragsgegnerin mit ihrer – ersichtlich im Hinblick auf den noch zu erstellenden Jahresabschluß als „Zwischenabrechnung“ bezeichneten – Rechnungslegung jedenfalls unter Berücksichtigung der Gesamtumstände in ausreichender Weise nachgekommen. Dem steht nicht entgegen, daß, worauf anscheinend auch die Vorinstanz Bezug nehmen will, die Abrechnung keine Einzelangaben über die angefallenen Einnahmen und Ausgaben der Art enthält, daß aus ihnen unmittelbar zu ersehen wäre, welcher Anteil auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfällt. Im Gegensatz zur Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) ist die Aufteilung des Ergebnisses der Gesamtabrechnung auf die einzelnen Eigentümer in aller Regel gerade kein Bestandteil der außerordentlichen Rechnungslegung während eines Rechnungsjahres (BayObLGZ 1979, 30; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 28 Rdn. 28; Röll, Hdb. für Wohnungseigentümer und Verwalter, 2. Aufl., S. 120). Diese Ansicht rechtfertigt sich aus der Überlegung, daß für eine solche Aufgliederung während des Rechnungsjahres in aller Regel kein Bedürfnis besteht, zumal die Bewirtschaftungskosten im Laufe des Jahres zu einem großen Teil unregelmäßig anfallen (BayObLG aaO).

Der allgemein gehaltene Hinweis der Vorinstanz, jeder Buchung müsse ein schriftlicher Beleg zugrunde liegen, alle Belege müßten gesammelt, chronologisch

geordnet und mit Buchungshinweis versehen und leicht auffindbar sein, ist an sich richtig. Indessen ist nicht ersichtlich, daß die Antragsgegnerin dem nicht Rechnung getragen hätte. Etwas anderes wird auch von den Antragstellern nicht vorgetragen und ist vom LG nicht festgestellt worden. Wenn diese mit der sofortigen weiteren Beschwerde geltend machen, die erteilte Abrechnung sei deshalb unvollständig, weil sich die Wohngeldzahlungen der einzelnen Miteigentümer erst unter Hinzuziehung der Kontenkarten ermitteln ließen, so verkennen sie gleichfalls den Umfang der Rechnungslegungspflicht, wie sich aus dem vorstehend Ausgeführten ohne weiteres ergibt. Letztlich entscheidend ist, daß nach dem Vorbringen der Beteiligten den Antragstellern zwischenzeitlich sämtliche Hausunterlagen, insbesondere auch die Kontenkarten, ausgehändigt worden sind. Es ist daher ihnen, erst recht dem neuen Verwalter, ohne weiteres möglich, die in der „Zwischenabrechnung“ genannten Salden der Eigentümerkonten nachzuvollziehen. Die von den Antragstellern zur Rechtfertigung ihres weiterreichenden Begehrens in Bezug genommene Rechtsprechung und Literatur hat ausschließlich den Fall der Jahresabrechnung zum Gegenstand.

Unter diesen Umständen kann dahinstehen, ob nicht auch deshalb von einem Erlöschen des Rechnungslegungsanspruches der Antragsteller auszugehen ist, weil sie sich möglicherweise im Verlauf des Verfahrens mit der erteilten Abrechnung zufriedengegeben, sie also als Erfüllung angenommen haben.