



Bei einem Verwalterwechsel stellen sich oftmals Streitigkeiten zwischen dem ausgeschiedenen WEG-Verwalter und der bislang von demselben verwalteten WEG-Gemeinschaft ein, die sich auf unterschiedliche Bereiche der bisherigen Verwaltungstätigkeit des ausgeschiedenen WEG-Verwalters beziehen können.

Zu den primären Begehren der WEG-Gemeinschaft nach dem Ausscheiden des bisherigen WEG-Verwalters aus seiner Verwalterstellung gehört das gesetzlich im § 28 Abs. 4 WEG verankerte Recht der Eigentümer auf Rechnungslegung durch den bisherigen WEG-Verwalter, welches sich in erster Linie auf den letzten Zeitraum von dessen Verwaltungstätigkeit, z. B. bei einem Ausscheiden zum Ende eines Kalenderjahres auf die gesamte Verwaltungstätigkeit dieses Jahres, bezieht, aber auch frühere Verwaltungszeiträume mit umfassen kann, weil das Recht der verwalteten Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung insbesondere auch zur Kontrolle des Verwalters und dessen Tätigkeiten dient.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung besteht im Falle eines Wechsels des WEG-Verwalters zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband gegenüber dem vorherigen Verwalter auf der Grundlage der §§ 675, 666 BGB i. V. m. § 28 Abs. 4 WEG als nachvertragliche Verpflichtung aus dem Verwaltervertrag die Verpflichtung zur Rechnungslegung über den Verwaltungszeitraum, insbesondere über das letzte Jahr der Verwaltung, der Gegenstand einer Beschlussfassung gem. § 28 Abs. 4 WEG sein kann (vgl. -u. a. - BGH in NJW 1997, S. 2106 ff. u. OLG Frankfurt am Main in ZWE 2013, S. 410 ff. sowie Landgericht Frankfurt am Main in BeckRS 2018, 37321).

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der Rechtsprechung der Berufungskammer in WEG-Sachen (13.ZK) des Landgerichts Frankfurt am Main kann nur der Vor-Verwalter aus eigenen Kenntnissen die Rechnungslegung zu den Verwaltungsvorgängen geben, welche seinen Verwaltungszeitraum betreffen, weil der neue Verwalter zu Verwaltungstätigkeiten in solchen Zeiten des Vor-Verwalters keine eigenen Kenntnisse hat (vgl. hierzu -u. a.-BGH in NJW 2016, S. 3536 ff. u. Landgericht Frankfurt am Main in BeckRS 2018, 37321 (Urteil v. 01.11.2018 z. Az. „2-23S 114/17)).

Diese Rechnungslegungsverpflichtung des ausgeschiedenen (Vor-) Verwalters entspricht im Ergebnis in Bezug auf den Inhalt und die Form einer solchen Rechnungslegung einer Gesamtjahresabrechnung (vier Bestandteile) ohne

Einzelabrechnungen mit Vermögensstatus (vgl. -u. a. -OLG Frankfurt am Main in BeckRS 1998, 11659u. Landgericht Frankfurt am Main in BeckRS 2018, 37321).

Im Jahre 2015 habe ich für eine WEG-Gemeinschaft im außergerichtlichen und im gerichtlichen Bereich beim Amtsgericht Friedberg gegenüber deren Vor-Verwaltung mehrere im Zusammenhang mit dem Verwalterwechsel stehende Ansprüche geltend gemacht und im Verlaufe dieses komplexer gehaltenen Klageverfahrens beim Amtsgericht Friedberg ist dann unter dem 25.01.2017z. Az. 2 C 1543/15 (23) zu Gunsten der von mir als Verfahrensbevollmächtigten vertretenen (klagenden) WEG-Gemeinschaft gegenüber dem (beklagten) Vor-Verwalter ein Teil-Urteil über denjenigen Klaganträge ergangen, welchen ein solcher Rechnungslegungsanspruch zu Grunde liegt, im Rahmen dessen der Vor-Verwalter verpflichtet worden ist Rechnung zu legen für die Zeit vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014 durch Erstellung einer Schlussrechnung im Sinne einer wohnungseigentumsrechtlichen Gesamtabrechnung.

Download: [Urteil Amtsgericht Friedberg](#)