

Jahresabrechnung für Wohneigentum

Die Erstellung einer Jahresabrechnung und Vorlage zur Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung gehört zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben eines Verwalters (§ 28 Abs. 3 WEG). Kommt der Verwalter dieser Verpflichtung nicht nach, kann dies einen wichtigen Grund zur sofortigen Abbestellung des Verwalters bedeuten. Jeder Wohnungseigentümer hat einen eigenen Anspruch gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 5 WEG auf Vorlage der Jahresabrechnung, den er auch gerichtlich geltend machen kann. Hieraus ist bereits ersichtlich, welchen Stellenwert die Erstellung einer Jahresabrechnung hat.

WEG-Abrechnung für vermietende Wohnungseigentümer

Die Jahresabrechnung ist für vermietende Wohnungseigentümer grundsätzlich auch die Grundlage für die Fertigung der eigenen Betriebskostenabrechnung für den Mieter. Denn die WEG-Abrechnung beinhaltet auch die sog. „umlagefähigen“ Betriebskosten, die der Vermieter mit dem Mieter fristgerecht abrechnen muss. Liefert der Verwalter also die WEG-Jahresabrechnung nicht rechtzeitig, hat der Vermieter seinerseits Probleme mit der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abrechnungsfrist. Dies ist für den Vermieter ärgerlich, denn Nachzahlungsbeträge aus dem Mieter verspätet zugewandener Betriebskostenabrechnung kann er nicht mehr gegen ihn geltend machen. Das gilt auch dann, wenn der WEG-Verwalter der Eigentumswohnung für die Verspätung der Abrechnung verantwortlich ist (BGH, AZ: III V ZR 249/15).

Fehlerhafte WEG-Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung besteht aus einer geordneten Zusammenstellung der Ein- und Ausgaben über das abgelaufene Wirtschaftsjahr für das gesamte Haus (Gesamtjahresabrechnung) sowie aus den jeweiligen Einzelabrechnungen. Diese Abrechnungen müssen aus sich heraus und ohne Hinzuziehung von Fachkundigen verständlich sein. Die Abrechnungen gehen den Wohnungseigentümern in der Regel mit der Einladung zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung zu. In der Versammlung wird dann über die Genehmigung der vom Verwalter erstellten Abrechnung abgestimmt, der sog. „Entlastungsbeschluss“ wird herbeigeführt.

Die Jahresabrechnung muss in jedem Fall sachlich richtig sein. Anhand von Belegen müssen die Ausgaben geprüft werden. Dazu gehört insbesondere

- Ausgaben/Rechnungen gehören tatsächlich zu dieser WEG / diesem Objekt
- Kostenvoranschläge stimmen mit Rechnungen überein
- Skonto - Nachlässe wurden ausgeschöpft
- die Buchungen wurden den richtigen Sachkonten zugeordnet

Der Fall: Wohnungseigentümer meldet Fehler in der Abrechnung

Ein Wohnungseigentümer hatte dem Verwalter bereits vor der Versammlung mitgeteilt, dass die von ihm gefertigte Abrechnung einen Fehler enthält. Nach der Abrechnung waren ihm mehr als ein Viertel der Heizkosten zugewiesen, obwohl er nur über einen Miteigentumsanteil von sechs Prozent verfügt. Zudem war auch die Instandhaltungsrücklage nicht korrekt dargestellt. Der Verwalter ging hierauf nicht weiter ein und legte diese Abrechnung den Wohnungseigentümern zur Versammlung zwecks Abstimmung vor.

Wohnungseigentümer fassen Mehrheitsbeschluss über falsche Abrechnung

Die Wohnungseigentümer fassten dennoch über die fehlerhafte Abrechnung einen Mehrheitsbeschluss und erteilten somit dem Verwalter Entlastung. Die erteilte Entlastung des Verwalters führt dazu, dass die Wohnungseigentümer keine Ansprüche mehr gegen den Verwalter bezüglich der in der Abrechnung erfassten Geschäftsvorgänge geltend machen können.

Anfechtungsklage gegen den Entlastungsbeschluss

Legt der Verwalter eine fehlerhafte Jahresabrechnung vor, ist das keine ordnungsgemäße Verwaltung. Mit diesem Argument erhob der betroffene Wohnungseigentümer fristgerecht Anfechtungsklage (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) beim zuständigen Gericht.

Urteil: Klage hat Erfolg, Verwalter trägt die Kosten

Das Gericht gab dem klagenden Wohnungseigentümer recht. Trägt ein Wohnungseigentümer dem Verwalter berechnete Zweifel an der Abrechnung vor, darf dieser die Abrechnung nicht ohne weitere Überprüfung zur Beschlussfassung vorlegen. Die Beschlussfassung hierüber hätte bis zur abschließenden Überprüfung durch den Verwalter - ggf. unter Hinzuziehung von Fachkundigen - hinausgeschoben werden müssen.

Führt der Verwalter dennoch in Kenntnis der Umstände ohne weitere Prüfung eine Beschlussfassung über die Abrechnung vor, muss er im Fall einer erfolgreichen Anfechtung der von ihm gefertigten Jahresabrechnung auch die Kosten des Rechtsstreits tragen. Im konkreten Fall betragen diese 13.000 Euro.

Landgericht Berlin, Urteil vom 05.12.2016, AZ: 55 T 81/15 WEG

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern behilflich zur Seite!