

Anforderungen an eine Jahresabrechnung

1. Die Jahresabrechnung muss aus sich heraus verständlich sein und einer Schlüssigkeitsprüfung standhalten.
2. Dazu ist es erforderlich, dass die Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben erkennbar sind.
3. Gleiches gilt für die Angaben des Anfangs- und Endbestands der Bankkonten.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 18.04.2016 – 20 C 1233/15, Volltext: IMRRS 2016, 0917

WEG §§ 21, 28 Abs. 3

Problem/Sachverhalt

Der Kläger war Zwangsverwalter einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Im September 2015 genehmigte die Wohnungseigentümersversammlung die Abrechnung 2014. Den Zwangsverwalter traf eine Nachzahlungsverpflichtung. Knapp drei Monate danach wurde die Zwangsverwaltung aufgehoben. Fristgerecht hatte der Zwangsverwalter (vorher) die unter Top 3 gefassten Abrechnungen 2014 angefochten. Der Zwangsverwalter ist der Auffassung, dass die Abrechnung nicht den Anforderungen des § 28 Abs. 3 WEG i.V.m. § 21 WEG entspricht. Danach muss eine Jahresabrechnung verständlich und nachprüfbar sein. Dazu gehört die Angabe der Gesamteinnahmen und -ausgaben sowie des Anfangs- und Endbestands der jeweiligen Konten.

Entscheidung

Das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage als begründet angesehen, da die angefochtene Abrechnung den o. g. Erfordernissen nicht hinreichend Rechnung trägt. Die **Jahresabrechnung** enthält **keine Einnahmen** der Gemeinschaft. Lediglich bei der Gesamtabrechnung sind die Ausgaben zu den einzelnen Kostenpositionen genannt. Ferner sind für das laufende Konto sowie das Kapital-Plus-Konto **nur die Jahresanfangs- und -endbestände genannt**. Eine **Zusammensetzung derselben ist nicht erkennbar**. Auch die ausgewiesene **Instandhaltungsrücklage ist nicht nachvollziehbar**, da die **Anfangs- und Endbestände sich nicht mit den Kontoständen decken**. Die **Abrechnung ist daher weder verständlich noch nachprüfbar**. Diese entspricht daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der hierzu gefasste Beschluss war somit für ungültig zu erklären.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist zutreffend. Inhalt und Form der Jahresabrechnung sind im Gesetz nicht geregelt. Die Rechtsprechung hierzu hat Kriterien zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit erarbeitet. Diese sind missachtet worden. Maßstab ist, dass jeder Eigentümer erkennen kann, wie viel Geld eingenommen und ausgegeben wurde bzw. wie hoch der Kontobestand zu den jeweiligen Stichtagen ist. Bereits an diesen grundlegenden Angaben fehlt es hier. Die Argumentation der Hausverwaltung, dass man seit Jahren so verfare, ist „erstaunlich“; gleichwohl sind hier Änderungen zwingend notwendig. Zur Wahrung der Rechte der Miteigentümer war die Anfechtungsklage erforderlich und auch erfolgreich.

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

imr-online-Links:

IMR 2016, 1026 (nur online): AG Erfurt – Mindestanforderungen an die Jahresabrechnung

IMR 2016, 245: LG Dortmund – Was muss Jahresabrechnung beinhalten?

IMR 2016, 163: AG Dortmund – Wann ist die Genehmigung der Jahresabrechnung hinreichend bestimmt?

IMR 2015, 509: AG Gladbeck – Jahresabrechnung voller Mängel: Gesamte Abrechnung wird aufgehoben!