

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [476]

Verwaltungsbeirat muss nur rechnerische Richtigkeit der Abrechnungen prüfen

Der Beirat muss nach § 29 Abs. 2 Satz 2 WEG lediglich die rechnerische Richtigkeit von Abrechnungen prüfen.

Es ist nicht Aufgabe des Beirats, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragungsbeschlüssen zu verfolgen.

Es ist unschädlich, wenn die Belegprüfung nicht von sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsbeirats durchgeführt wird.

AG München, Urteil vom 31.08.2023 - 1293 C 11654/22; IMR 2024, Heft 10, 431

Der Fall:

Im vorliegenden Fall ging es um Beschlüsse über die Genehmigung der Abrechnungsspitzen der Kalenderjahre 2019 bis 2021 sowie die Entlastung des Verwalters.

Ein Wohnungseigentümer erhebt Anfechtungsklage und rügt, der Verwalter habe die Abrechnung nicht ordnungsgemäß erstellt, u. a. seien die Kosten falsch zugeordnet worden.

Darüber hinaus moniert der Kläger, die Jahresabrechnung enthalte nicht umlagefähige Kosten, dies hätte im Rahmen der Belegprüfung auffallen müssen. Auch sei die Belegprüfung lediglich von zwei der drei Beiratsmitglieder durchgeführt worden.

Das Problem:

Wie weit gehen die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirates bei der Prüfung des Wirtschaftsplans und Jahresabrechnung?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtung hatte lediglich hinsichtlich der Verwalterentlastung Erfolg.

Der Verwaltungsbeirat hat nach § 29 Abs. 2 WEG lediglich unterstützende Funktion.

Dies bedeutet, dass es bei der Prüfung von Jahresabrechnungen lediglich um die rechnerische Richtigkeit geht, d. h. dass die Zahlen in der Abrechnung mit den Belegen übereinstimmen.

Es ist hingegen nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirats, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragungsbeschlüssen zu verfolgen.

Damit ist ein Verwaltungsbeirat, der sich in der Regel aus Wohnungseigentümern zusammensetzt, von vorneherein überfordert (LG Düsseldorf, Urteil vom 02.10.2013 - 25 S 53/13).

Auch besteht keine Pflicht, die Belegprüfung in kompletter Besetzung des Verwaltungsbeirats durchzuführen, dies kann auch durch einzelne Beiratsmitglieder erfolgen.

Praxis-Tipp:

Der Verwaltungsbeirat muss kein Finanzexperte sein, um die Jahresabrechnung zu überprüfen. Es handelt sich immer noch um ein „freiwilliges Ehrenamt.“■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ