

Wann ist eine Jahresabrechnung ungültig?

Eigentümerbeschlüsse über Jahresabrechnungen können gerichtlich angefochten werden. Fraglich ist, ob eine fehlerhafte Jahresabrechnung vom Gericht ganz oder teilweise für ungültig erklärt wird oder ob ein Anspruch auf Ergänzung der fehlerhaften bzw. lückenhaften Jahresabrechnung besteht.

Die meisten Gerichte gehen davon aus, dass auch beim Fehlen wesentlicher Bestandteile einer Jahresabrechnung der Genehmigungsbeschluss nicht für ungültig zu erklären, sondern eine Ergänzung vorzunehmen ist. Erst wenn die Abrechnungsfehler so schwerwiegend sind, dass die Abrechnung den Wohnungseigentümern keinen nachvollziehbaren Überblick über die Einnahmen und Ausgaben und Vermögensverhältnisse der Gemeinschaft mehr gewährt, wird eine Ungültigkeitserklärung bejaht. Wann ein solcher „schwerwiegender Mangel“ vorliegt, ist noch nicht endgültig geklärt. Eine Antwort lässt sich nur mit Blick auf Sinn und Zweck einer Jahresabrechnung finden. Dieser liegt darin, den Wohnungseigentümern eine Kontrolle der Verwaltungstätigkeit und des Finanzwesens zu ermöglichen. Dazu muss eine Gesamt- und Einzeljahresabrechnung erstellt werden, die eine übersichtliche, rechnerisch schlüssige, also nachprüfbar und inhaltlich zutreffende Aufstellung aller Einnahmen und Ausgaben des Abrechnungszeitraums enthält. Hierbei gilt das Zu- und Abflussprinzip. „Inhaltlich zutreffend“ heißt nicht, dass nur berechtigte Geldbewegungen aufzunehmen sind, vielmehr gehören auch unberechtigte Ausgaben in die Abrechnung, da sie tatsächlich abgeflossen sind. „Rechnerisch schlüssig“ ist eine Jahresabrechnung, wenn sie eine Kontenabstimmung erlaubt. Dazu ist es unerlässlich, Anfangs- und Endbestand der gemeinschaftlichen Konten anzugeben, denn nur dann kann überprüft werden, ob die abgerechnete Differenz der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit der Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten – und ggf. der Barkasse - übereinstimmen. Schwerwiegende Mängel dürften anzunehmen sein in folgenden Fällen: Fehlende Kontenangaben, keine Angabe der Einnahmen, keine Angabe der Ausgaben. In derartigen Fällen kann die Ungültigkeitserklärung nur noch dadurch verhindert werden, dass im Prozess etwa die Kontostände nachgeliefert werden und erst dann die rechnerische Schlüssigkeit feststeht. Verlässlich ist dieser Rettungsversuch aber nicht. Nicht schwerwiegend dürfte es sein, wenn nur einzelne Rechnungsposten von der Anfechtung betroffen sind, etwa die Anwendung eines falschen Kostenverteilungsschlüssels. Hier erscheint eine Ungültigkeitserklärung nicht für gerechtfertigt, sondern eine bloße Ergänzung ausreichend.

Meist nur die Jahresabrechnung ergänzen

Die Grenze zur Ungültigkeitserklärung dürfte erreicht sein, wenn eine Vielzahl von „Einzelfehlern“ an einer geordneten und übersichtlichen Jahresabrechnung zweifeln lässt. Dann ist die Vielzahl der Fehler der Schwere von Fehlern gleichgestellt. Es darf die Zumutbarkeitsgrenze der Nachprüfbarkeit für einen durchschnittlichen, weder „betriebswirtschaftlich noch juristisch vorgebildeten Wohnungseigentümer“ in die rechtliche Würdigung einbezogen werden.

In der Praxis überwiegen die Fälle, in denen nur eine Ergänzung der Jahresabrechnung erfolgen muss, da schwerwiegende Mängel nicht festzustellen sind. Der BGH hat in einer wichtigen Grundsatzentscheidung (Beschluss vom 15.03.2007) auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Anfechtung einer

Jahresabrechnung auf die Einzeljahresabrechnungen und – ggf. – sogar nur auf einzelne Positionen beschränken zu müssen, sofern es um abgrenzbare Teile der Jahresabrechnung geht.