

Auch ungerechtfertigte Kosten müssen in WEG-Jahresabrechnung erscheinen

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied gerade aktuell, am 4. März 2011: Auch wenn ein Hausverwalter unrechtmäßige Kosten verursacht hat, muss er diese in die Jahresabrechnung einstellen und zwischen den Wohnungseigentümern anteilmäßig verteilen. Unabhängig davon ist gerichtlich zu klären, ob der Verwalter zum Schadensersatz verpflichtet ist.

Zuvor hatte eine Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung die Jahresabrechnung für das Vorjahr per Beschluss anerkannt. In der Abrechnung waren auch die Kosten für die Reparatur einer Glasscheibe ausgewiesen. Gemäß der gültigen Teilungserklärung waren die Kosten von dem Wohnungseigentümer zu tragen, in dessen Wohnung die defekte Scheibe ersetzt worden war. Außerdem waren Kosten für die Errichtung von Trennwänden im Keller und eine Fassadenreinigung in der Abrechnung enthalten. Die Aufträge hierzu hatte der Verwalter erteilt, ohne dass die Gemeinschaft der Eigentümer hierüber zuvor abgestimmt hätte. Entsprechend dem geltenden Umlagenschlüssel hatte der Verwalter in der Jahresabrechnung diese Kosten auf die Eigentümer verteilt. Ein Eigentümer war jedoch der Meinung, dass diese Kosten nicht in der Abrechnung aufgeführt werden durften, weil die Verteilung der Kosten auf die Eigentümer rechtswidrig war. Mit dieser Begründung focht er den Beschluss über die Jahresabrechnung an.

Die Anfechtungsklage hatte Erfolg, was die Kosten für die Fensterreparatur und die Umlage auf alle Eigentümer betraf. Entsprechend der Teilungserklärung musste der betroffene Wohnungseigentümer die Kosten allein tragen. Anders urteilten die Bundesrichter jedoch über die Ausgaben, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft finanziert hatte. Solche Ausgaben durfte er in die Jahresabrechnung einstellen. Nur so konnte die Eigentümergemeinschaft ihre finanzielle Situation erfassen und eventuelle Ersatzansprüche gegen den Verwalter prüfen. Denn eine Eigentümergemeinschaft ist darauf angewiesen, dass alle tatsächlich getätigten Ausgaben in der Jahresabrechnung aufgeführt werden. Im entschiedenen Fall waren die Kosten der Fassadenreinigung und der Kellerabtrennung zwar vom Verwalter unberechtigt verursacht worden, die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer war jedoch rechtmäßig. Da der Hausverwalter nicht berechtigt war, diese Maßnahmen in Auftrag zu geben, waren Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen den Verwalter möglich (BGH, Urteil v. 04.03.11, Az. V ZR 156/10).