

Bei fehlerhafter Jahresabrechnung ist die Entlastung des Beirats rechtswidrig

Der Bundesgerichtshof (BGH) erklärte eine Jahresabrechnung und die darauffolgende Entlastung des Verwaltungsbeirats aufgrund dieses Vorfalls für rechtswidrig:

Ein Wohnungseigentümer hatte die Jahresabrechnung und den Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats angefochten. An der Jahresabrechnung bemängelte er, dass unter der Position der sonstigen Kosten eine Buchung auf der Ausgabenseite als eine Zuführung in die Rücklage aufgeführt war. Zudem wurden dort Sollbeträge gebucht.

Der BGH in Karlsruhe befand die Jahresabrechnung in der beanstandeten Position wie auch die Entlastung des Beirats als rechtswidrig. Insbesondere die Zahlungen auf die Rücklage waren rechtsfehlerhaft, weil Sollbeträge aufgeführt waren. Denn hier durften lediglich tatsächliche Geldflüsse wiedergegeben werden. Bei der Verbuchung von Zahlungen auf die Rücklage sind nur wirklich erfolgte Einzahlungen zu berücksichtigen. Zahlungen auf die Rücklage dürfen weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten auf der Ausgabenseite verbucht werden, sondern ausschließlich als Einnahme. Die Zuführung der gezahlten Gelder zur Rücklage waren außerdem keine buchungsrelevanten Vorgänge, weil das Geld letztlich bei der Eigentümergemeinschaft verbleibt.

Somit war die Darstellung als Ausgabe nicht zulässig. Außerdem stellte die Entlastung des Verwaltungsbeirats keine ordnungsgemäße Verwaltung dar, weil die Jahresabrechnung fehlerhaft war (BGH, Urteil v. 04.12.09, Az. V ZR 44/09).



mehr Freude am Eigentum