

Beschluss unter dem Vorbehalt nachträglicher Änderung ist unzulässig.

Wenn die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung geprüft wurde, fasst die Eigentümergemeinschaft einen mehrheitlichen Beschluss, mit dem sie die Abrechnung genehmigt. In der Praxis kommt es häufig vor, dass Eigentümer einzelne Punkte der Abrechnung noch geklärt werden müssen. Und das ist auch ihr gutes Recht.

Hat die WEG eine Abrechnung einmal genehmigt, können die in der Abrechnung enthaltenen Fehler nachträglich nicht mehr korrigiert werden. Die Abrechnung ist dann inklusive ihrer Fehler rechtsverbindlich. Für die Eigentümer ist es daher besonders wichtig, die Abrechnung minutiös zu untersuchen und auf die Klärung aller fraglichen Punkte zu bestehen. Das widerspricht natürlich dem Interesse der meisten Verwalter, die an einer möglichst schnellen Genehmigung der Abrechnung interessiert sind. Denn solange die Eigentümer die Abrechnung nicht genehmigen, wird er auch nicht entlastet.

In einem von Amtsgericht Bergisch Gladbach jetzt entschiedenen Fall versuchte der Verwalter einer solchen Situation zu entkommen, indem er einen Beschluss unter dem Vorbehalt noch vorzunehmender Änderungen der Abrechnung fassen ließ.

(AG Bergisch-Gladbach, Urteil v. 08.05.12, Az. 70 C 120/11). Das geht jedoch nicht, entschied das Amtsgericht Bergisch Gladbach. Dieser Beschluss widersprach nämlich der ordnungsgemäßen Verwaltung. Eine solche Vorgehensweise birgt das für die Eigentümer unüberschaubare Risiko in sich, dass die Änderungen vom Verwalter nicht korrekt vorgenommen werden. Wird das Protokoll der Eigentümerversammlung

mit der abgeänderten Jahresabrechnung den Eigentümern dann erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist übersandt, ist eine Anfechtung nicht mehr möglich. Die Eigentümer können dann nichts mehr gegen die Abrechnung unternehmen.

Übrigens: In diesem Verfahren hatte der Verwalter die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, da er die Tätigkeit des Gerichts in grob schuldhafter Weise veranlasst hatte. Er hätte durchaus erkennen können und müssen, dass der von ihm herbeigeführte Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung ganz offensichtlich widersprach.

Wichtig: Da in der Praxis die Belegprüfungen regelmäßig vor den Versammlungsterminen stattfinden, ist die Klärung nicht mehr Bestandteil einer Eigentümerversammlung. Daher ist es jedem Eigentümer angeraten, sich frühzeitig mit der Abrechnung zu beschäftigen damit evtl. Fragen zur Abrechnung in Ruhe mit der Verwaltung vor dem Versammlungstermin geklärt werden können, denn die Praxis zeigt auch immer wieder, dass sich einzelne Eigentümer erst in der Versammlung mit ihrer Abrechnung beschäftigen.

Also: Die Abstimmung über Ihre Jahresabrechnung geht nur ganz oder gar nicht.