



**wohnen  
im eigentum**

*die wohneigentümer e.V.*

**Wer haftet für die Prüfung der Jahresabrechnung:  
Verwaltungsbeirat oder Wohnungseigentümer?**

**Widersprüchliche Rechtsprechung über  
Prüfungs- und Kontrollpflichten**



## Wer trägt die Verantwortung für die Prüfung der Jahresabrechnung?

### **Der Beirat und/oder alle Wohnungseigentümer? Das sagt die Rechtsprechung**

*Können sich Wohnungseigentümergeinschaften nach den Vorgaben im Wohnungseigentumsgesetz und dem jetzigen Stand der Rechtsprechung blind auf die Prüfungs- und Kontrollpflichten ihres Verwaltungsbeirates verlassen? Können sie ihn zur Verantwortung ziehen, wenn dieser die Belege der Jahresabrechnung nicht oder nicht vollständig überprüft und es deshalb zum Schaden für die Eigentümergeinschaft kommt?*

*Wohnen im Eigentum (WiE) hat hier recherchiert und dabei festgestellt, dass es zum einen dazu nur sehr wenig Rechtsprechung gibt. Zum anderen werden die im Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) nicht näher konkretisierten Prüfungs- und Kontrollpflichten - in zwei ähnlich gelagerten Fällen - von den Gerichten höchst unterschiedlich beurteilt. Dies wird an zwei ähnlich gelagerten Fällen vorgestellt.*

*Deshalb ist es für mehr Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zwingend erforderlich, die unzureichend geregelten Prüfungs- und Kontrollpflichten des Verwaltungsbeirates gesetzlich zu konkretisieren.*

*Bis dahin sind sowohl die Verwaltungsbeiräte als auch die Wohnungseigentümer gefordert, sich nicht auf die Prüfung durch „die anderen“ zu verlassen, sondern selbst sorgfältig vorzugehen. Verfahrensschritte können Sie hier im Kap. IV nachlesen.*

### Inhalt

- I. Welche Rechte und Pflichten hat der Verwaltungsbeirat bzgl. der Jahresabrechnung?
- II. Die Urteile des Landgericht Köln / Amtsgericht Königswinter vorgestellt: Keine Prüfungspflicht bei Überschuss!? Keine Belegprüfungspflicht!? Keine Nachforschungen bei Unstimmigkeiten erforderlich!?
- III. Das „andere“ Urteil: OLG Düsseldorf nimmt Informations- und Prüfpflichten des Beirates ernst
- IV. Fazit: Es gibt keine verlässlichen rechtlichen Grundlagen über den Umfang der Prüfungs- und Kontrollpflichten des Beirates – der Gesetzgeber ist gefordert!
- V. Wie können sich Beiräte und Wohnungseigentümer absichern. Erste Tipps!

## I. Welche Rechte, Pflichten und Verantwortung hat der Verwaltungsbeirat, wenn es um die Überprüfung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung geht?

Verwaltungsbeiräte sind ehrenamtlich tätig. Sie opfern viel Freizeit für die WEG und erhalten nur selten oder wenig Dank dafür. Oft sind sie die Prellböcke zwischen der Verwaltung und den Miteigentümern und schnell wird ihnen „Klüngerei“ mit der Verwaltung unterstellt.

Dabei haben sie eine immens wichtige Rolle mit viel Verantwortung: Von ihnen hängt das „Wohl oder Wehe“ der WEG-Finzen wesentlich mit ab. Deshalb sollen/müssen sie die Finanzen und die finanziellen Entwicklungen der WEG im Blick behalten, also die von der Verwaltung erstellten Entwürfe für die Jahresabrechnung überprüfen, dazu eine Belegprüfung vornehmen und mit den Bankkonten abgleichen. Über die Prüfergebnisse sollen sie die Miteigentümer mit einer schriftlichen oder – in der Eigentümersammlung vorgetragenen – mündlichen Stellungnahme unterrichten.

### **Aufgaben des Verwaltungsbeirats**

In § 29 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetz (WEGesetz) sind die Aufgaben des Verwaltungsbeirats beschrieben: „Der Wirtschaftsplan, die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümersammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden.“

Das Ergebnis ihrer Prüfung soll dann Grundlage für die Entscheidung der Wohnungseigentümer sein, die Jahresabrechnung zu genehmigen. Die Wohnungseigentümer verlassen sich in der Regel darauf, dass der Beirat dieser Kontrollpflicht ordnungsgemäß nachkommt. Soweit die Auslegung der gesetzlichen Vorgaben in §29 WEGesetz Abs. 3.

### **Rechtsprechung lässt Verwaltungsbeirat extremen „Spielraum“ bei der Wahrnehmung seiner Kontrollpflichten**

Angesichts der minimalistischen Angaben ist sich die Rechtsprechung nicht einig, wie weit die Pflichten des Verwaltungsbeirats gehen und wo ihre Grenzen sind.

Einigkeit besteht in der gesamten Rechtsprechung darüber, dass der Verwaltungsbeirat verpflichtet ist, eine rechnerische Schlüssigkeitsprüfung durchzuführen. Dabei hat er die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben mit der Differenz der Bankkontostände vom Jahresanfang und Jahresende zu vergleichen und zwar sowohl bezüglich der Bewirtschaftungskosten als auch im Hinblick auf die Instandhaltungsrücklage.

- Wann aber ist der Verwaltungsbeirat seiner Kontrollpflicht „ordnungsgemäß“ nachgekommen? Wann können und sollten Wohnungseigentümer den Beirat zur Verantwortung ziehen, für welches Verschulden kann er in Haftung genommen werden? Und können und dürfen sich die übrigen Miteigentümer auf die Aussagen des Verwaltungsbeirates verlassen oder haben sie eigene Kontrollpflichten?

Bzgl dieser Fragen liegen die aktuellen Urteile des Amtsgerichts Königswinter bzw. Landgerichts Köln und die ältere Entscheidung des OLG Düsseldorf meilenweit, also um 180 Grad, auseinander.

## **II. Landgericht Köln und Amtsgericht Königswinter: Keine Prüfungspflicht bei Überschuss!? Keine Belegprüfungspflicht!? Keine Nachforschungen bei Unstimmigkeiten erforderlich!?**

Das **Landgericht Köln** in zweiter Instanz (am 13.09.2018, siehe Az. 29 S 12/18) **und das Amtsgericht Königswinter** (am 08.12.2017, siehe Az.: 31 C 27/16) haben über folgenden Fall entschieden:

Der Verwalter hat Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in Höhe von 83.944,42 € veruntreut, obwohl es einen kontrollierenden Beirat gab. Er hatte die Gelder der WEG auf „klassischen“ Sparbüchern als Treuhandkonten unter seinem Namen angelegt. Die Sparbücher wurden von ihm mit Tippex überstrichen und mit jeweils abgeänderten Namen mehrfach anderen WEGs vorgelegt und über sogenannte „Transferkonten“ vom Verwalter zwischen verschiedenen Eigentümergeinschaften hin- und hergeschoben. Das Beiratsmitglied hatte Kenntnis von den sog. „Transferkonten“, auf die Beträge vom Girokonto der Wohnungseigentümergeinschaft ohne dazugehörige Belege überwiesen wurden. Die Erklärung des Verwalters, dass die Buchungen erforderlich seien, um Geld vom Girokonto auf das Sparkonto zu transferieren, zweifelte das Beiratsmitglied nicht an. Ihm war auch aufgefallen, dass die Differenz des Bankkontostandes am Jahresbeginn und Jahresende im Rahmen der Jahresabrechnung nicht vollständig mit dem Bestand auf den vorgelegten Sparbüchern übereinstimmte. Der Kontostand auf den Sparbüchern war höher, es bestand ein Überschuss. Dieses Plus ließ sich der Verwaltungsbeirat nicht darlegen und informierte darüber auch nicht die WEG. Die Eigentümergeinschaft sah darin eine Verletzung seiner Prüfungs- und Kontrollpflichten und verklagte das Beiratsmitglied auf Schadensersatz.

Das **Amtsgericht Königswinter** kam am 08.12.2017 (Az.: 31 C 27/16) in erster Instanz zu dem Urteil, dass das Beiratsmitglied seine Kontrollpflichten **nicht** verletzt habe und nicht Schadensersatzpflichtig sei:

*„Dem Beklagten kann (...) kein Handeln vorgeworfen werden, das seine (Mit-) Verantwortlichkeit für den Vermögensschaden der Klägerin begründen könnte. Der Beklagte hat insbesondere seine Prüfpflichten gemäß § 29 Abs. 3 WEG erfüllt.“*

Diese Einschätzung begründete das Amtsgericht Königswinter so: Zwar hätte dem Beirat bei der Prüfung

*„auffallen können, dass diese Beträge – auch nach seinem eigenen Vortrag – teilweise nicht vollständig übereinstimmten.“*

Trotzdem kommt das Amtsgericht zu dem überraschenden Ergebnis, dass dem Verwaltungsbeirat keine Pflichtverletzung vorgeworfen werden könne:

*„Allerdings hat der Beklagte unbestritten vorgetragen, dass ausschließlich zu viel Geld auf den ihm vorgelegten Sparbüchern lag, **dass die WEG also zu viel Geld hatte**. Zwar ist der Klägerin zuzugeben, dass es besser gewesen wäre, sich auch einen Überschuss erläutern und genau darlegen zu lassen. Für den Beklagten war jedoch nicht erkennbar, dass der Verwalter der WEG Gelder vorenthielt oder diese zweckentfremdete. Er*

*durfte nach Vorlage der Sparbücher immer davon ausgehen, dass das Geld vorhanden war, **musste also nicht zwingend Verdacht schöpfen.***

Dass der Verwaltungsbeirat nicht weiter nachgeforscht hat, stelle, so das Gericht, daher auch keine Pflichtverletzung dar. Das Gericht stellt den Verwaltungsbeirat von jeglicher Haftung allein mit dem Argument frei, dass ja Geld, sogar zu viel, dagewesen sei. Was für eine Logik!

**Zwei allgemeingültige Prüfgrundsätze wurden hier vom Amtsgericht nicht beachtet, wenn nicht sogar missachtet:**

- Keine Buchung ohne Beleg!  
Nach Überweisungen vom Girokonto auf das Transferkonto hätte der Beirat die Vorlage der Belege einfordern und prüfen müssen, ob die WEG-Gelder auf dem Sparbuch (Instandhaltungskonto) auch angekommen sind. (Anm.: Die Gelder sind nicht angekommen, siehe Interview mit einem Miteigentümer im eRundbrief 12/2018).
- Unstimmigkeiten zwischen Abrechnung und Bankkontostände weisen immer auf Fehler in der Buchführung hin, egal, ob es sich hier um einen Überschuss oder einen Verlust handelt. Wenn sich Buchungsergebnis und Bankkontostand nicht decken, dann muss den Differenzen immer nachgegangen werden.

Trotz dieser fragwürdigen Argumentation und Begründung wurde **diese Entscheidung durch das Landgericht Köln bestätigt**. Auch das Landgericht Köln hat die Ansicht vertreten, dass der Verwaltungsbeirat seine Prüfpflichten nach § 29 Abs. 3 WEG erfüllt habe und sich der Argumentation des Amtsgerichts Königswinter vollumfänglich angeschlossen. **Hinsichtlich der beleglosen Buchungen auf das Transferkonto** verneint es eine schuldhafte Pflichtverletzung des Verwaltungsbeirates:

*„Der Verwaltungsbeirat hat nach § 29 Abs. 2 WEG **den Verwalter** bei der Durchführung seiner Aufgaben **zu unterstützen**. Trotz dieser Unterstützungspflicht hat der Verwaltungsbeirat **nicht** die allgemeine Pflicht, den Verwalter bei dessen laufenden Tätigkeiten **zu überwachen**. (...) Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze hat der Beklagte seine Pflichten als Beirat nicht schuldhaft verletzt.*

*Zwar ist unstreitig, dass der Beklagte anlässlich seiner Prüfung festgestellt hatte, dass beleglose Buchungen auf ein sog. Transferkonto erfolgten und er wegen dieser Buchungen auch bei dem Verwalter nachfragte, jedoch musste der Beklagte, die **Erläuterung des Verwalters**, dass diese Buchungen erforderlich seien, um Geld vom Girokonto auf das Sparkonto zu transferieren, **nicht anzweifeln** und den Eingang der Zahlungen auf dem Sparkonto der Klägerin nicht überprüfen. Das Amtsgericht legt in seiner Entscheidung zutreffend dar, dass der Beklagte keinen Grund hatte, diese Erklärung in Zweifel zu ziehen. Er habe nicht mit der kriminellen Energie des Verwalters, dass Gelder zwischen verschiedenen Gemeinschaften hin- und hergeschoben werden, rechnen müssen...“*

Warum muss der Beirat den Eingang der Überweisungen auf dem Sparbuch (Instandhaltungsrücklagen-Konto) nicht überprüfen?

Ist diese Urteilsbegründung nun so zu interpretieren, dass der Beirat- wegen der gesetzlich auferlegten Aufgabe (s. §29 Abs. 2 WEGesetz), den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen, und weil er nicht die allgemeine Pflicht hat, ihn (den Verwalter) zu überwachen – die Tätigkeiten des Verwalters nicht näher hinterfragen darf und sollte?

Heißt es, der Beirat hat dem Verwalter einfach immer zu glauben? Wird hier Gutgläubigkeit gewünscht?

### **Eigentümergeinschaft trägt (Mit)Verantwortung!?**

Weiter führt das Landgericht Köln zwar an, dass das Beiratsmitglied **die Miteigentümer** über die Differenz zwischen den Kontoständen **hätte informieren müssen**. Trotz dieses Versäumnisses könne dem Beiratsmitglied kein Verschulden vorgeworfen werden. Denn er durfte davon ausgehen, dass das Geld der Eigentümergeinschaft tatsächlich auf dem Sparbuch vorhanden war. (Anm.: Warum durfte er dies annehmen? Er hat es doch nicht nachgeprüft?)

Da auch den Miteigentümern die Differenzen zwischen dem tatsächlichen Kontostand und der Jahresabrechnung hätte auffallen müssen und es bereits in der Vergangenheit bei den Abrechnungen Unstimmigkeiten gegeben habe, könne nicht allein dem Verwaltungsbeirat vorgeworfen werden, die Angaben und Redlichkeit des Verwalters nicht in Frage gestellt zu haben. Laut Landgericht Köln tragen deshalb die übrigen Miteigentümer zumindest ein erhebliches Mitverschulden, das die alleinige Verantwortlichkeit des Verwaltungsbeirates ausschließe. Welche (Mit)Verantwortung trägt der Verwaltungsbeirat denn dann?

Nach dem Urteil des Landgerichts Köln

- stellt sich die Prüfungs- und Kontrollpflicht des Verwaltungsbeirates so dar, dass er bei Ungereimtheiten keine weitere Prüfung von Belegen vornehmen muss, wenn ihm der Verwalter dafür eine (wie auch immer schlüssige) Erklärung liefert. Eine weitere Hinterfragung ist nicht erforderlich.
- tragen die Miteigentümer eine überwiegende Mitschuld, da sie die Ungereimtheiten selbst hätten erkennen können.

Gemäß dieser Argumentation ist ein Schadensersatzanspruch gegen einen fahrlässig handelnden gutgläubigen oder desinteressierten Verwaltungsbeirat praktisch immer ausgeschlossen.

### **Urteile widersprechen den ureigensten Prüfaufgaben des Verwaltungsbeirats**

Diese Urteile widersprechen der eigentlichen Aufgabe des Beirats: Er soll im Auftrag der Eigentümergeinschaft die Konten und Belege ordnungsgemäß überprüfen und die Eigentümer über die erfolgte Prüfung und etwaige Unstimmigkeiten und Ungereimtheiten informieren. Anders kann die gesetzliche Vorgabe nicht ausgelegt werden. Die Miteigentümer müssen sich in der Regel darauf verlassen können, dass Ungereimtheiten durch den Verwaltungsbeirat erkannt (sie sind nicht für die Fehlerfindung und -bereinigung zuständig!), möglichst mit dem Verwalter geklärt und dann von diesem bereinigt werden. Die Bankkonten und die Jahresabrechnung müssen danach stimmen.

### **Konsequenzen aus den Urteilen für Wohnungseigentümer und Beiräte?**

Den Verwaltungsbeirat faktisch von jeglicher Verantwortung und Haftung freizustellen, weil den übrigen Miteigentümern Unregelmäßigkeiten hätten auffallen müssen, ist fragwürdig. Um „auf Nummer sicher zu gehen“ und zukünftig ein Mitverschulden auszuschließen, wären die Miteigentümer nach diesem Urteil gezwungen, alle entsprechenden Unterlagen und Belege vor der Eigentümerversammlung bei der Verwaltung einzusehen und selbst zu prüfen.

Wie sollen die Miteigentümer, die häufig erst 14 Tage vor der Eigentümerversammlung die Jahresabrechnung erhalten, diese vollumfänglich inklusive Beleg- und Bankkontenprüfung prüfen? Zumal dann, wenn ihnen jegliche Hinweise auf Unstimmigkeiten fehlen?  
Alternativ dürfte keine Jahresabrechnung genehmigt werden, ohne Prüfung durch alle(?) Wohnungseigentümer. Wozu gibt es dann einen Beirat?

Die Schlussfolgerung, dass jeder Miteigentümer eigentlich noch einmal alles prüfen müsste, könnte auch aus einem Urteil des **Landgericht Berlin** vom 19.04.2013 (Az.: 55 S 170/12) gezogen werden. In diesem Fall hatte ein Verwaltungsbeirat die Jahresabrechnungsunterlagen nicht abschließend geprüft und deshalb den Miteigentümern empfohlen, die Genehmigung der Abrechnung abzulehnen. Diese hatten jedoch der Abrechnung zugestimmt. Die Genehmigung trotz anderslautender Beiratsempfehlung wurde angefochten. Dazu das Gericht:

*„Da andererseits die Erfüllung der Pflicht durch den Verwaltungsbeirat nicht erzwungen werden kann, bedeutet auch die Nichtwahrnehmung oder – wie hier – nicht vollständige Wahrnehmung der Pflicht nicht, dass der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung allein aus diesem Grunde für ungültig zu erklären ist....Es gibt zudem keine Pflicht der Eigentümer auf einer Eigentümerversammlung, den Empfehlungen des Beirats zu folgen. Vielmehr liegt in dessen Rat lediglich eine pflichtgemäße Meinungsäußerung bestenfalls mit fundierter Grundlage. Eine Richtigkeit ergibt sich aus alldem nicht zwingend und daher auch keine Pflicht, den empfohlenen Weg einer Ablehnung der Jahresabrechnung mitzugehen.“*

### **III. OLG Düsseldorf nimmt die Informations- und Prüfpflichten des Beirates ernst**

Zu einem ganz anderen Urteil kam das **Oberlandesgericht Düsseldorf** im Jahr 1997 (Az. 3 Wx 221/97). Es entschied in einem dem Landgericht Köln ähnlich gelagerten Fall, dass ein Verwaltungsbeirat den übrigen Eigentümern zum Schadenersatz verpflichtet ist, weil er (u.a.) seine Prüfpflichten schuldhaft verletzt habe. Auch hier hatte der Verwalter Gelder, in Höhe von 100.000 DM, veruntreut. Zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung hatte der Verwaltungsbeirat eine Belegprüfung durchgeführt, die sich auf den von dem Verwalter aufgestellten Jahresabschluss und die Kontenblätter der Buchführung einschließlich der Rechnungsbelege bezog. Die Bankkontoauszüge wurden nicht eingesehen. Der Verwaltungsbeirat erklärte dann in der Eigentümerversammlung, dass die Abrechnung bis auf „einige kleinere Ungereimtheiten“ in Ordnung sei. Die Jahresabrechnung wurde beschlossen.

Das Oberlandesgericht hat eine Schadensersatzpflicht des Verwaltungsbeirates aus folgenden Gründen bejaht:

*„Zu der Prüfung gemäß § 29 Abs. 3 WEG gehört neben der Prüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Abrechnung zumindest auch eine stichprobenhafte Prüfung der sachlichen Richtigkeit, die nur durch Prüfung der Belege erfolgen kann (...) Eine Prüfung ohne die Einsicht in die Belege ist nicht aussagekräftig (...) Selbst bei Anlegung eines im Hinblick auf die Ehrenamtlichkeit geminderten Sorgfaltsmaßstabes genügt die Prü-*

*fung der Schlüssigkeit der Abrechnung ohne Überprüfung der – wenigen- Kontenbelege nicht den Mindestanforderungen und ist schon als grob fahrlässig anzusehen (...).“*

Ein etwaiges Mitverschulden der übrigen Miteigentümer erwähnt das OLG mit keinem Wort, obwohl diese sogar auf „kleinere Ungereimtheiten“ in der Abrechnung durch den Verwaltungsbeirat ausdrücklich hingewiesen worden waren.

#### **IV. Fazit: Es gibt keine verlässlichen rechtlichen Grundlagen über den Umfang der Prüfungs- und Kontrollpflichten des Beirats – Gesetzgeber ist gefordert!**

##### **IV.1 Das Fazit aus dieser Rechtsprechung**

Auch wenn die Fälle nicht identisch sind und unabhängig von der rechtlichen Qualität der Gerichtsurteile, zeigen die Urteile, dass

- die Gerichte **unterschiedliche Maßstäbe für die Beurteilung** der Informations- und Prüfpflichten des Beirates ansetzen.
- es für die Miteigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft **keine verlässlichen Grundlagen** dafür gibt, festzustellen, ob und wann der Verwaltungsbeirat seinen Prüfungs- und Kontrollpflichten ordnungsgemäß nachkommt oder nachgekommen ist.
- ob und wann sie sich auf die Prüfergebnisse des Beirates verlassen können.

Die Tätigkeit des Verwaltungsbeirates erscheint vor diesem Hintergrund für die Eigentümergemeinschaft und übrigen Miteigentümer ohne praktische und rechtliche Bedeutung und Konsequenz. Nach den Urteilen von Königswinter und Köln können, müssen alle(?) Miteigentümer selbst prüfen, wenn sie nicht das Risiko eingehen wollen, Geld zu verlieren, „drauf“ zu zahlen oder Gerichtsverfahren zu verlieren mit hohen Prozesskosten.

##### **IV.2 Der Gesetzgeber ist in der Pflicht:**

**Im WEGesetz müssen die Informations- und Prüfpflichten des Verwaltungsbeirats genauer definiert werden!**

Wenn das Gesetz der Rechtsprechung einen Entscheidungsspielraum von 180 Grad lässt bzgl. der Verantwortung und Haftung des Beirates, dann sind die Prüfungs- und Kontrollpflichten des Verwaltungsbeirates gesetzlich **unzureichend geregelt**. Dies geht auf Kosten der Wohnungseigentümer. Sie brauchen eindeutige, verbindliche gesetzliche Regelungen. Es bedarf einer genauen Definition, welche Rechte und Pflichten der Verwaltungsbeirat in welchem Umfang ausüben muss. Zudem müssen die Informations- und Hinweispflichten des Verwaltungsbeirates gegenüber den Miteigentümern genauer festgelegt, also gesetzlich verankert werden.

Ebenso ist §29 Abs. 2 WEGesetz „Der Verwaltungsbeirat unterstützt den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben“ wie folgt zu ändern: „Der Verwaltungsbeirat unterstützt **die Wohnungseigentümer** bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.“ – da dies regelmäßig Anlass zu Missverständnissen gibt wie zum Beispiel in der Rechtsprechung des LG Köln.



Schließlich ist die Mitverantwortung bzw. das Mitverschulden der Miteigentümer zu klären. Sollen sie weiterhin mithaften, dann ist das Auskunfts- und Einsichtsrecht für alle Wohnungseigentümer zu erweitern, sind die Ladungsfristen für die Eigentümersammlung zu verlängern und mehr.

#### **IV.3 Einführung einer gesetzlichen Haftpflichtversicherung**

Bedenken gegen die „Verschärfung“ der Haftung des Verwaltungsbeirates und eine Entlastung der Miteigentümer für ein mögliches Mitverschulden, kann aus Sicht von Wohnen im Eigentum dadurch begegnet werden, dass die Wohnungseigentümergemeinschaften gesetzlich verpflichtet werden, die Kosten für eine Haftpflichtversicherung des Verwaltungsbeirates zu tragen und auch die Kosten für die Fort- und Weiterbildung des Beirates zu übernehmen.

#### **IV.4 Anrecht auf Fortbildungskostenübernahme durch die WEG**

Von den ehrenamtlich tätigen Verwaltungsbeiräten kann nicht das Fachwissen von Buchhaltern erwartet werden. Aber sie sind auch keine Deppen, die keiner ernst nehmen muss. Die Miteigentümer müssen sich auf sie verlassen können. Auf ihr Engagement, ihre Loyalität und Ehrlichkeit gegenüber der WEG und ihre Vermittlertätigkeit. Deshalb sollten sich Verwaltungsbeiräte, die keine Fachleute sind, informieren, beraten, schulen und aufklären lassen. Bei unverständlichen Verwaltungsvorgehen – wie zum Beispiel beleglosen Buchungen der WEG-Gelder auf ein Transferkonto der Verwaltung – sich von Experten beraten lassen etc. Diese Kosten sollte die WEG übernehmen müssen, denn von gut informierten und qualifizierten Beiräten profitiert die gesamte WEG, also alle Miteigentümer.

### **V. Wie sollen Verwaltungsbeirat und Wohnungseigentümer vorgehen und sich absichern?**

Angesichts der unsicheren Rechtslage und der unklaren Haftungssituation für den Verwaltungsbeirat wie für die Miteigentümer kann den Wohnungseigentümern nur geraten werden, sich umfassend mit den zur Beschlussfassung vorgelegten Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen zu befassen.

#### **V.1 Verwaltungsbeiräte**

- Prüfen Sie die Entwürfe der Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne sowie die Bankkontostände **genau**. **Dies ist Ihre Hauptaufgabe als Verwaltungsbeirat!** Rechnen Sie nach, vergleichen Sie das Ergebnis der Jahresabrechnung mit den Endbeständen der Bankkonten.
- Lassen Sie sich **sämtliche Belege im Original (!)** vorlegen und vergleichen Sie die Rechnungen mit den Angaben in den Buchhaltungskonten und den Überweisungen vom Bankkonto. Es darf **keine Zahlung/Überweisung/Buchung ohne Beleg** geben. Kopieren oder fotografieren Sie Belege ggf., um sie später in Ruhe nachprüfen zu können.
- Es ist nicht Ihre Aufgabe, Fehlerquellen zu finden oder Lösungswege aufzuzeigen. Ihre Aufgabe ist es, Unstimmigkeiten zu erkennen und die Verwaltungsmitarbeiter um Aufklärung zu bitten.

- Unregelmäßigkeiten innerhalb der Jahresabrechnung oder zwischen Jahresabrechnungen und Bankkonten weisen auf Fehler in der Buchhaltung hin, egal ob es sich um Verluste oder Überschüsse handelt. Lassen diese sich nicht aufklären, dann muss die Verwaltung dem nachgehen.
- Sind die Argumente der Verwaltung nicht überzeugend, werden Beanstandungen im Entwurf der Jahresabrechnung nicht beseitigt sondern bestehen weiterhin, dann sollten Sie die Erklärung der Verwaltung protokollieren und diese zusammen mit Ihren Beanstandungen ins Prüfprotokoll zur Jahresabrechnung mit aufnehmen.
- Bieten Sie – idealerweise zusammen mit der Verwaltung – den Miteigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung ein Gespräch an, um Fragen rund um die Jahresabrechnung zu beantworten.
- Nach dem WEGesetz soll der Verwaltungsbeirat eine Stellungnahme zur Prüfung abgeben. Diese kann schriftlich oder mündlich in der Eigentümerversammlung erfolgen.
- Am besten ist es, Sie verfassen ein schriftliches Prüfprotokoll, das mit der Einladung und der Jahresabrechnung verschickt wird, und geben in der Eigentümerversammlung dazu eine möglichst **detaillierte Stellungnahme ab**. Dieses Vorgehen befreit Sie auch von dem eventuellen Vorwurf, nicht alles, was für Sie erkennbar war, „offenbart“ zu haben („besser zu viel als zu wenig“).
- Lassen Sie keine neuen Treuhandkonten mit dem/der Verwalter/in als Kontoinhaber eröffnen, lassen Sie diese umgehend in **WEG-Eigenkonten mit der WEG als Kontoinhaberin** ändern, falls noch vorhanden. Treuhandkonten sind für WEGs nicht mehr zulässig (LG Saarbrücken, U. v. 4.5.2018 – 5 S 44/17, ZWE 2018, 275; LG Hamburg, U. v. 28.1.2015 – 318 S 118/14, ZWE 2016, 38).
- Die Zahlung hoher Rechnungen (z.B. per Überweisungen vom Instandhaltungskonto) sollte nur mit einer Zweitunterschrift durch ein oder zwei Beiratsmitglieder möglich sein. (**Verfügungsbeschränkung** im Verwaltungsvertrag festlegen!)
- Die WEG sollte festlegen, dass der Beirat oder andere vertrauenswürdige Personen bei den Banken / Sparkassen ein **jederzeitiges Auskunftsrecht in die WEG-Bankkontounterlagen** erhalten (eine Online-Einsichtnahme, Zusendung von Kopien der Kontoauszüge direkt(!) von der Bank und ein jederzeitiges Auskunftsrecht in der Bank/Sparkassenfiliale). Der Beirat hat dieses Recht nicht automatisch!
- Verlangen Sie von der WEG, für Sie eine **Haftpflichtversicherung** abzuschließen. Ratsam ist es, die Übernahme des Amtes als Beirat von der Kostenzusage der WEG abhängig zu machen (Beantragen Sie ggf. die Aufnahme als Tagesordnungspunkt für die nächste Versammlung!). (Lassen Sie sich über WiE beraten. WiE ist Tippgeber für diese Versicherung)
- Nehmen Sie an **Fortbildungsveranstaltungen** teil. Bitten Sie die WEG um Kostenübernahme.

## V.2 Wohnungseigentümer/innen

- Sie sind allein für die Überprüfung Ihrer Einzelabrechnung zuständig. Trotzdem sollen auch Sie die Gesamtabrechnung u.a. gegenrechnen.
- Geht Ihre Rechnung nicht auf, dann fragen Sie beim Beirat nach – bitten Sie um ein Gespräch, am besten noch vor der Eigentümerversammlung. Lassen sich die **Unstimmigkeiten** (Verlust, Überschuss - auch bei kleinen Beträgen) nicht mit dem Beirat klären, dann haken Sie möglichst **vor der Eigentümerversammlung** bei der Verwaltung nach

und lassen sich entsprechende Unterlagen/Belege von der Verwaltung zeigen, gegebenenfalls fotokopieren, fotografieren. Sie haben ein **eigenes Kontrollrecht** und zwar unabhängig vom Beirat!

- Ermutigen und überzeugen Sie den Beirat, eine schriftliche Stellungnahme über den Umfang und das Ergebnis seiner Prüfungen abzugeben und diese in der Eigentümersammlung zu erläutern.
- Stimmen Sie **keiner Genehmigung der Jahresabrechnung** zu, wenn sich Unregelmäßigkeiten nicht klären lassen!
- Erteilen Sie bei Unstimmigkeiten **keine Entlastung für die Verwaltung** (auch sonst nicht). Sonst besteht die Gefahr, dass diese für eine fehlerhafte Abrechnung nicht mehr haftbar gemacht werden kann und die WEG aufgrund der Entlastung auf Ansprüche gegen diese verzichtet. Die Entlastung widerspricht in einem solchen Fall ordnungsgemäßer Verwaltung und ist anfechtbar!
- Erteilen Sie bei Unstimmigkeiten und unzureichender Prüfung/Stellungnahme auch **keine Entlastung des Beirates**. **Auch hier gilt:** Eine Entlastung des Beirates widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist anfechtbar, wenn Ansprüche gegen den Verwaltungsbeirat in Betracht kommen, insbesondere wenn die vom Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss, so der BGH mit Urteil vom 04.12.2009, Az.: V ZR 44/09.
- Wird die Jahresabrechnung trotz Ihrer berechtigten, belegbaren Einwände genehmigt, dann bleibt Ihnen oft nur, **den Beschluss anzufechten**. Achtung: **Anfechtungsfrist 1 Monat nach Beschlussfassung**. Sollte Ihnen das Protokoll nicht zügig zugehen, nehmen Sie Einsicht in die Beschluss-Sammlung.
- Unterstützen Sie die Kostenübernahme einer **Haftpflichtversicherung für den Beirat** und der Fortbildungsmaßnahmen der Beiräte. Nur ein motivierter und von der Gemeinschaft unterstützter Beirat wird seine Aufgaben gut und gerne wahrnehmen!

Die Auflistung der erforderlichen Maßnahmen zeigt, dass es für die Organisation der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und damit auch der Gelder der Eigentümergemeinschaft notwendig ist, die Prüfungs- und Kontrollpflichten des Verwaltungsbeirates näher auszugestalten.

#### **WiE rät: Als WiE-Mitglied die kostenfreie telefonische Beratung nutzen!**

Ob und wie Sie am besten vorgehen, besprechen Sie gern mit unseren Rechtsanwälten, Finanzierungs- und Bauberatern. Sie holen sich so mehr Sicherheit für Ihre Entscheidungen. Telefontermine machen Sie über die WiE-Geschäftsstelle aus – mehr dazu hier: [https://www.wohnen-im-eigentum.de/service/beratung\\_telefonberatung.html](https://www.wohnen-im-eigentum.de/service/beratung_telefonberatung.html)

# Impressum

Wohnen im Eigentum.  
Die Wohneigentümer e.V. (WiE)  
Thomas-Mann-Straße 5  
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3  
E-Mail: [info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
Internet: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.  
USt-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:  
Eva Heck (Vorstandsvorsitzende)  
Dr. Jody Skinner (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)  
Andreas Schmidt (stellvertretender Vorstandsvorsitzender)  
Gabriele Heinrich (geschäftsführendes Vorstandsmitglied)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV: Gabriele Heinrich

## Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: 7.12.2018

**Wohnen im Eigentum e.V.** ist bundesweit aktiv und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig engagiert sich WiE für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: [wohnen-im-eigentum.de](http://wohnen-im-eigentum.de)

## Weitere WiE-Ratgeber und Arbeitshilfen

### -> Für Mitglieder von Wohnen im Eigentum e.V.

WiE-Leitfäden, Checklisten, Musterverträge und andere Arbeitshilfen wie z.B.

- „Kein Geld, kein Risiko?“ – zur Haftung von Verwaltungsbeiräten (pdf)
- **Veruntreuung durch WEG-Verwalter?** Warnzeichen erkennen, gezielt handeln, Schäden minimieren! (pdf)

Kostenloser Download aus dem geschützten Bereich der WiE-Website

- [wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich](https://www.wohnen-im-eigentum.de/mitgliederbereich)
- [wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich](https://www.wohnen-im-eigentum.de/weg-mitgliederbereich)

(Erst einloggen, dann lesen!)

### -> Für alle Wohnungseigentümer und WEGs

**Hilfe, wir sind Verwaltungsbeirat!** Praxisnaher Ratgeber mit Checklisten für Beiräte und Wohnungseigentümer/innen. 128 Seiten, Bonn 2017

Themenpaket Verwaltungswechsel mit WiE-**Muster-Verwaltervertrag** (für WEG-Mitglieder kostenlos)

**Der Modernisierungs-Knigge für Wohnungseigentümer.** Spielregeln für den Umgang mit Menschen und Paragraphen bei der Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Wohnungseigentumsanlagen, Bonn 2017 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

**Das Miteinander gebacken bekommen.** Wie Sie als Wohnungseigentümer/in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sicher beurteilen, Bonn 2016 (kostenfrei als PDF-Download oder gedruckt)

**Endlich Durchblick!** Die Prüfung der Jahresabrechnung. Erster und einziger praxisnaher Leitfaden für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer, Bonn 2015

... und **vieles mehr!**

-> **Infos und Bestellung:** [wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de) → Shop  
WiE-Geschäftsstelle: Tel. 0228 30412677  
[kundencenter@wohnen-im-eigentum.de](mailto:kundencenter@wohnen-im-eigentum.de)

**Weitere zahlreiche Checklisten, Musterformulare, Studien etc. können Sie kostenlos von unserer Website herunterladen. Besuchen Sie uns unter [wohnen-im-eigentum.de](https://www.wohnen-im-eigentum.de)!**