

<h2 style="margin: 0;">Frank Hartmann</h2> <p style="margin: 5px 0;">Rechtsanwalt</p> <p style="margin: 5px 0; font-size: small;">Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p style="margin: 5px 0; font-size: small;">E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p style="margin: 5px 0; font-size: x-small;">www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h2 style="margin: 0;">Julia Heieis</h2> <p style="margin: 5px 0;">Rechtsanwältin</p> <p style="margin: 5px 0; font-size: small;">Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p style="margin: 5px 0; font-size: small;">E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p style="margin: 5px 0; font-size: x-small;">Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89		

Hausverwalter können bei falscher Jahresabrechnung persönlich haften

Eine der Aufgaben eines Verwalters einer Wohnungseigentümer - gemeinschaft ist die Vorlage einer Jahresabrechnung gem. § 28 Absatz 3 WEG.

Der Verwalter muss durch die Abrechnung nachweisen, dass er die an ihn gezahlten Hausgelder der Miteigentümer ordnungsgemäß verwaltet hat. Die Einnahmen und Ausgaben des Abrechnungsjahres sind gegenüberzustellen. Dabei ist eine Gesamtabrechnung vorzunehmen sowie eine Einzelabrechnung der einzelnen Wohnungseinheiten.

Hierüber fasst die Eigentümerversammlung einen Beschluss, der für alle Miteigentümer bindend ist.

Deswegen ist es wichtig, dass die Abrechnung professionell vorgenommen wird. Dass dies anhand der schwierigen formellen und materiellen Anforderungen nicht einfach ist, ist jedem Vermieter bekannt.

Fragen zu der Hausgeldabrechnung können in der Eigentümerversammlung zwar gestellt werden. Aber je größer die Eigentümergemeinschaft ist, desto weniger Diskussion gibt es, weil die meisten Miteigentümer die Abrechnungen schlichtweg nicht verstehen. Sie vertrauen darauf, dass der Verwalter diese ordnungsgemäß erstellt.

Gerade hier gibt es eine Haftungsfalle des Verwalters.

Wenn im Vorfeld Unklarheiten bei der der Einladung zur Eigentümerversammlung beiliegenden Hausgeldabrechnung bestehen, muss der Hausverwalter diesen nachkommen.

In einem vom Landgericht Berlin entschiedenen Verfahren vom 5. Dezember 2016 hatte einer der Miteigentümer berechnete Zweifel gegenüber der Richtigkeit der Abrechnung erhoben. Der Verwalter hat diese Abrechnung

aber in der Eigentümerversammlung trotzdem vorgelegt und hierüber abstimmen lassen, ohne weitere Überprüfungen vorzunehmen. Über die Abrechnung wurde ein positiver Beschluss gefasst.

In der folgenden Anfechtungsklage hat das Landgericht Berlin die Unrichtigkeit der Hausgeldabrechnung festgestellt und zudem geurteilt, der Hausverwalter hätte den berechtigten Zweifeln eines Miteigentümers vor der Eigentümerversammlung nachkommen und eine weitere Überprüfung vornehmen müssen.

Folge dieses Verhaltens war, dass das Landgericht dem Hausverwalter persönlich alle Prozesskosten in Höhe von 13.000,- € auferlegt hat mit der Begründung, er habe die erforderliche Sorgfalt bei der Erstellung und Vorlage der Abrechnung in groben Maße verletzt.