

Thema: **Jahresabrechnung**

Frage: Herr Müller aus Ebersberg fragt: Was passiert, wenn in der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft keine Angaben über die Kontostände enthalten sind?

Antwort: Eine solche Abrechnung wäre fehlerhaft. Die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft muss eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung enthalten. Sie besteht grundsätzlich aus vier Elementen, nämlich einer Gesamtabrechnung, einer Einzelabrechnung für jede Wohnungseinheit, der Darstellung der Instandhaltungsrücklage sowie der Darstellung der Girokonten. Fehlen Angaben zu den Kontoständen der Gemeinschaftskonten, so ist die Abrechnung unvollständig und un schlüssig. Die Jahresabrechnung hat unter anderem auch die Funktion, die Kontrolle des Verwalters zu gewährleisten. Dazu muss eine Schlüssigkeitsprüfung möglich sein. Diese kann aber nur erfolgen, wenn ein Vergleich des Saldos zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und den Kontoständen möglich ist. Wiederum dies setzt voraus, dass die Jahresabrechnung auch Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums enthält. Ist dies nicht der Fall, so fehlen der Abrechnung wesentliche Bestandteile. In diesem Fall ist eine Jahresabrechnung für ungültig zu erklären, sofern ein Eigentümer den Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung mit der fristgebundenen Anfechtungsklage beim zuständigen Amtsgericht angreift. Diese Klage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden. Geschieht dies nicht, so wird die Abrechnung bestandskräftig. Die fehlenden Angaben zu den Gemeinschaftskonten können dann nicht mehr gerügt werden.



**RA Georg
Hopfensperger**
*Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

