

>>> WEG-Recht <<< von Massimo Füllbeck [556]

Beirat muss Jahresabrechnung sorgfältig prüfen

1. Der Verwaltungsbeirat muss bei der Prüfung der Jahresabrechnung offensichtliche Unregelmäßigkeiten erkennen, die bei einer ordnungsgemäßen Kontrolle auffallen müssten.

2. Es reicht nicht aus, lediglich zu prüfen, ob die Abrechnung rechnerisch oder inhaltlich schlüssig erscheint. Der Beirat muss auch Kontenbelege und Kontoauszüge kontrollieren.

3. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Kontostände zu Jahresanfang und Jahresende mit den Einnahmen und Ausgaben übereinstimmen und ob das Gemeinschaftsvermögen – insbesondere die Erhaltungsrücklage – tatsächlich vorhanden und ordnungsgemäß angelegt ist.

4. Eine Gemeinschaft muss sich die bei dieser Tätigkeit erlangten Kenntnisse ihrer Beiratsmitglieder zurechnen lassen. Das kann insbesondere für den Beginn der Verjährung von Ansprüchen entscheidend sein.

OLG München, Beschluss vom 24.06.2026 – 31 U 1110/26

Der Fall:

Ein Verwalter hatte bei mehreren Wohnungseigentümergeinschaften im Jahr 2018 insgesamt rund 3,6 Mio. Euro veruntreut.

Zur Verschleierung der Geldabflüsse betrieb er eine Art „Überweisungskarussell“: Gelder wurden zwischen den Konten verschiedener Gemeinschaften hin- und hergeschoben. Dadurch entstanden bei den Gemeinschaften sowohl nicht berechnete Abflüsse als auch Zuflüsse.

Nach Aufdeckung der Veruntreuungen und

Insolvenz des Verwalters verlangten die betroffenen Gemeinschaften untereinander die Rückzahlung der jeweils erhaltenen Gelder.

Das Problem:

Entscheidend war, ob ein Rückzahlungsanspruch bereits verjährt war.

Dabei stellte sich die Frage: Muss sich die Gemeinschaft vorhalten lassen, dass ihr Verwaltungsbeirat die auffälligen Kontobewegungen bei einer sorgfältigen Prüfung der Jahresabrechnung hätte erkennen müssen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das OLG München hielt den geltend gemachten Erstattungsanspruch für verjährt.

Bei einer ordnungsgemäßen Prüfung der Belege und Kontoauszüge hätten dem Verwaltungsbeirat die auffälligen Überweisungen auf das Konto des Verwalters auffallen müssen.

Das Unterlassen einer solchen Kontrolle wertete das Gericht als grob fahrlässige Unkenntnis.

Diese grob fahrlässige Unkenntnis des Beirats musste sich die Gemeinschaft zurechnen lassen – mit der Folge, dass die Verjährung bereits entsprechend früher zu laufen begonnen hatte.

Für Wohnungseigentümer und Beiräte wichtig: Die Prüfung der Jahresabrechnung durch den Beirat darf keine reine Plausibilitätskontrolle sein. Kontoauszüge, Kontostände und insbesondere der tatsächliche Bestand der Rücklagen sollten anhand von Belegen überprüft werden.

Eine oberflächliche Kontrolle kann im Schadensfall dazu führen, dass Ansprüche der gesamten Gemeinschaft verjähren.

Praxis-Tipp:

Die Leitsätze sind eine gute Anleitung zur Prüfung der Jahresabrechnung. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ