

# Prüfung der Abrechnungsunterlagen durch den Verwaltungsbeirat

10.05.2007

Traditionell finden in der ersten Jahreshälfte die Jahresversammlungen der Wohnungseigentümergeinschaften statt.

In diesen Versammlungen werden die Abrechnungen des Verwalters für das vergangene Wirtschaftsjahr genehmigt. Vorangegangen ist in der Regel eine Prüfung der Abrechnungsunterlagen durch den Verwaltungsbeirat.

Die Regelung des § 29 III WEG legt fest, dass dort die genannten Rechenwerke vor der Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft geprüft werden sollen.

Eine Übertragung der Prüfungsaufgaben auf einzelne Mitglieder des Verwaltungsbeirates erscheint zulässig. Ein interner Beschluss des Verwaltungsbeirates ist hierfür erforderlich.

Die Prüfung der Abrechnungsunterlagen durch den Verwaltungsbeirat hat am Ort der Verwaltung zu erfolgen. Regelmässig ist dies der Geschäftssitz des Verwalters. Die üblichen Bürozeiten sind zu beachten.

Grundsätzlich bestehen auch gerade bei grossen Gemeinschaften keine Bedenken, wenn die Prüfungsunterlagen von den Verwaltungsbeiratsmitgliedern mitgenommen werden. Zurückbehaltungsrechte hat der Verwalter hier nicht, da es sich um Unterlagen der Gemeinschaft handelt. Bei der Prüfung kommen allgemein geltende Grundsätze zur Anwendung. Die Prüfung besteht demnach zunächst aus einer rechnerischen und dann aus einer sachlichen Prüfung.

Die rechnerische Prüfung bezeichnet die Richtigkeit, die sachliche Prüfung die Notwendigkeit von Einnahmen und Ausgaben. Ob der Verwaltungsbeirat jede einzelne Buchung oder nur stichprobenartig prüft, muss in sein pflichtgemässes Ermessen gestellt werden. Wenn sich bei einer stichprobenartigen Prüfung herausstellt, dass Fehler auftreten, verpflichtet dies, genauere Ermittlungen anzustellen und gegebenenfalls jeden Vorfall zu begutachten.

Die Prüfungsberechtigung und Verpflichtung des Verwaltungsbeirates ist unmittelbar verbunden mit dem Recht, von dem Verwalter jederzeit Auskunft über die laufende Verwaltungstätigkeit und Einsicht in alle Unterlagen und die Buchführung zu verlangen.

Die nach § 29 III WEG vorgesehene Stellungnahme des Verwaltungsbeirates kann sowohl schriftlich als auch in der Wohnungseigentümersammlung mündlich abgegeben werden.

Das abschliessende Urteil über den Gegenstand der Prüfung haben die Wohnungseigentümer auf der Versammlung, die die Abrechnung durch Beschluss feststellen, bzw. genehmigen soll.

Nach Deckert - "Die Eigentumswohnung" - Stand Frühjahr 2007