

Schwerpunkt

Behindertengleichstellungsgesetz

Auswirkungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes

Barrierefreiheit im Wohnungseigentum

Mietrecht

Rügepflicht als Voraussetzung
für Mietzinsminderungsansprüche?

Forum Immobilientreuhänder

Neues zu Abrechnungen
im Wohnungseigentum

Neues zu Abrechnungen im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 20 Abs 3,
§ 32 Abs 1
und 2,
§§ 34 und 52
Abs 1 Z 6 WEG

Wohnungseigentum;
Verwalter;
ordentliche und
richtige
Abrechnung;
Durchsetzung der
Abrechnungspflicht;
Belegsammlung;
Rückstand;
Aufteilungsschlüssel;
Abrechnungseinheit

Gemäß § 20 Abs 3 und § 34 WEG hat der Verwalter den WEern regelmäßig innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine **ordentliche und richtige Abrechnung**¹⁾ zu übermitteln. Nach der Rsp²⁾ zum Zweck der Rechnungslegung und den Erfordernissen einer ordentlichen Rechnung bedarf es einer systematischen, übersichtlichen und einer Nachprüfung leicht zugänglichen Gliederung der Einnahmen und Ausgaben, was durch eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabenposten zu erfolgen hat, wobei **sowohl auf Einnahmenseite als auch auf Ausgabenseite Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen** sind.³⁾ Die Abrechnung muss nicht nur ein rechnerisch richtiges, vollständiges und plausibles Zahlenwerk darstellen, sondern in seinen einzelnen Positionen auch den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen WEer und Verwalter entsprechen. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein.⁴⁾ Abrechnung und Belegsammlung bilden eine Einheit. Die Belegeinsicht ist insofern ein unverzichtbarer Bestandteil der Rechnungslegung und dient der Überprüfung der Abrechnung. Das heißt, sie ist dazu da, Einnahmen und Ausgaben nachvollziehbar zu machen, damit dem Abrechnungsberechtigten erkennbar wird, wie Geldflüsse verlaufen.⁵⁾

Die **Durchsetzung der Abrechnungspflicht des Verwalters ist in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen** (§ 52 Abs 1 Z 6 WEG). Der Abrechnungsanspruch des WEers verjährt in drei Jahren. Der Lauf der Verjährungsfrist beginnt mit der Fälligkeit der Abrechnung, also sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode (§ 34 Abs 1 letzter Satz WEG). Bei Feststellung einer allfälligen Unrichtigkeit hat das Gericht nicht bloß einen Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern gem § 34 Abs 3 WEG die Unrichtigkeit bestimmter Positionen bindend festzulegen bzw für eine richtige Abrechnung bindende Vorgaben zu machen.

Erst unlängst hat der OGH erneut ausgesprochen, dass eine Gegenüberstellung der Solleinnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen zumindest in der Form erforderlich ist, dass **bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht**.⁶⁾ Mit einer pauschalen, auf die gesamte WE-Anlage bezogenen Angabe zur Feststellung der Unterdeckung, die sich eigentlich schon aus der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ergeben müsste, sei es daher nicht getan. Jeder einzelne Mit- und WEer habe ein Anrecht darauf, zu erfahren, wie hoch die Ertragnisse der Liegenschaft sind und in welchem Umfang jedes Gemeinschaftsmitglied zu den Aufwendungen der Lie-

genschaft beiträgt. Allfällige Unzulänglichkeiten eines Datenverarbeitungsprogramms würden keine Abstriche von den Erfordernissen an eine Rechnungslegung erlauben, weil sich die Datenverarbeitungsprogramme an der gesetzlichen Pflicht des Verwalters zu orientieren haben und nicht umgekehrt.⁷⁾

Der OGH hat außerdem rezent festgestellt, dass die **Abrechnung im Hinblick auf den Zweck der Abrechnungspflicht⁸⁾ derart gestaltet sein muss, dass der WEer ihr auch entnehmen kann, ob die gesetzlichen Aufteilungsgrundsätze des § 32 Abs 1 WEG und/oder allfällige davon abweichende Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG beachtet wurden**.⁹⁾ Dass die Richtigkeit der Abrechnung insb voraussetze, dass das „Abrechnungsergebnis“ entsprechend den für die Liegenschaft (und/oder für abweichende Abrechnungseinheiten) geltenden Verteilungsschlüsseln richtig verteilt ist, entspreche auch der einhelligen Auffassung im Schrifttum.¹⁰⁾ Damit tritt der OGH vereinzelt zweitinstanzlichen Entscheidungen entgegen, nach welchen der Aufteilungsschlüssel für die für die gesamte Liegenschaft zu legende Jahresabrechnung ohne Bedeutung und die gem § 34 Abs 4 WEG für jeden Miteigentümer individuell vorzunehmende Vorschreibung eines Fehlbetrags oder Gutschrift eines Überschussbetrags nicht (mehr) Gegenstand der Jahresabrechnung sei. Alleine schon der weiter oben erwähnte Umstand, dass in die Jahresabrechnung auch die konkreten Beitragsrückstände der WEer aufzunehmen sind, die aber ohne Anwendung eines konkreten Aufteilungsschlüssels gar nicht ermittelt werden können, belegt die Richtigkeit der Ansicht des OGH.¹¹⁾

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

- 1) Vgl zu Abrechnungen im WEG bereits das Forum Immobilientreuhänder 2010, 64.
- 2) RIS-Justiz RS0035039; RS0019408.
- 3) 5 Ob 258/07 p immolex 2008/94 (*Kothbauer*); 5 Ob 88/12 w; vgl auch RIS-Justiz RS0070610 (T 10).
- 4) RIS-Justiz RS0117889; RS0119057.
- 5) 5 Ob 88/12 w mwN.
- 6) 5 Ob 114/14 x immolex 2015/31 (*Räth*).
- 7) Der OGH bezieht sich hierbei auf die E 5 Ob 108/93, in welcher der OGH darauf hingewiesen hat, dass der Verwalter auch im Wege der Abrechnung Rechenschaft über die Erfüllung seiner besonderen Aufgaben als Organ der EigG – wie zB eben auch über die zügige Eintreibung von Beitragsrückständen – ablegen müsse.
- 8) Vgl RIS-Justiz RS0070610.
- 9) 5 Ob 30/15 w; im hier maßgeblichen Zusammenhang unter Hinweis auf 5 Ob 11/14 z.
- 10) *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht II²² § 34 WEG Rz 7; *E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkitch*, Österreichisches Wohnrecht³ § 34 Rz 20; *Thunhart*, Die Überprüfung der Jahresabrechnung auf ihre Richtigkeit (§ 34 Abs 3 WEG), wobl 2012, 45.
- 11) Vgl *Illedits* in seiner Glosse zur gg E, wobl 2015/129.