

Schwerpunkt

Insolvenzrecht
Auswirkungen der Insolvenz
auf Bestandverträge

Masseverwalter –
Abwicklung eines Bauträgerkonkurses

Mietrecht
6 Ob 104/09 a:
Unwirksamkeit einer Ausmalvereinbarung

Forum Immobilientreuhänder
Abrechnungen im Wohnungseigentum

Abrechnungen im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 20, 34 WEG

Wohnungs-
eigentum;
Verwalter;
Abrechnungen

In einer jüngst veröffentlichten Entscheidung¹⁾ hat der OGH einige grundsätzliche Aussagen zu Abrechnungen im Wohnungseigentum getroffen:

- **Keine Pflicht zur Anbotseinholung für die Neuanschaffung eines der Hausbewirtschaftung dienenden Geräts:** Ein Verwalter hat zwar gem § 20 Abs 4 WEG für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen, die Neuanschaffung eines defekten der Hausbewirtschaftung dienenden Geräts²⁾ ist aber weder eine Erhaltungs- noch eine Verbesserungsarbeit. Von der Bestimmung des § 20 Abs 4 WEG werden „Arbeiten“ erfasst. Die Verpflichtung zur Anbotseinholung lässt sich nicht auf Anschaffungen, die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung getätigt werden, übertragen.³⁾
- **Bezieht sich die Abrechnung nicht auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, sondern (in Zusammenfassung mehrerer Objekte) auf die einzelnen Wohnungseigentümer, so ist dies zulässig:** Eine Abrechnung hat sich stets auf die Liegenschaft zu beziehen. Sie hat alle die Liegenschaft betreffenden Geldflüsse zu bezeichnen, alle Einnahmen- und Ausgabenposten detailliert und aufgeschlüsselt anzugeben, damit der einzelne Wohnungseigentümer die ziffermäßige Richtigkeit kontrollieren kann. Ob als Ergebnis der Abrechnung einzelne Objekte oder aber in Zusammenfassung mehrerer Objekte ein einzelner Wohnungseigentümer gewählt wird, macht keinen Unterschied. Das Ergebnis einer Abrechnung, Gutschriften oder Forderungen sind auch den einzelnen Wohnungseigentümern als Trägern von Rechten und Pflichten zuzuordnen, nicht aber Eigentumsobjekten. Die Zusammenfassung einer Abrechnung für konkrete Wohnungseigentümer anstelle von einzelnen Objekten erweist sich damit als nicht gesetzwidrig.
- **Geförderte Darlehen:** Der Verwalter hat die Rechtmäßigkeit der den Wohnungseigentümern als Kreditnehmer vom Kreditgeber vorgeschriebenen Annuitätenrückzahlungen nicht zu überprüfen: Wenn ein Hausverwalter gegenüber Wohnungseigentümern zur Abrechnung von (geförderten) Darlehen verpflichtet ist, und ein Wohnungseigentümer an einer Verwaltungsabrechnung rügt, die Annuitätenvorschriften seien „entgegen den getroffenen Vereinbarungen“ erfolgt, geht eine Prüfung dieses Umstands über die im Rahmen einer Verwaltungsabrechnung zu prüfenden Umstände weit hinaus. Kann der Verwalter nachweisen, dass er die Annuitätenrückzahlungen laut der Vorschriften des Kreditgebers getätigt hat, hat er seinen Verpflichtungen Genüge getan. Das Rechtsverhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer als Kreditnehmer und der finan-

zierenden Bank bzw der Förderungsgeberin müsste im Rechtsverhältnis des Kreditnehmers und des Kreditgebers geklärt werden.

- **Die Verursachung eines Schadens spielt für die Zuordnung einer Arbeit zu den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen keine Rolle:** Unabhängig davon, wer zur laufenden Kontrolle und Reinigung der Einsatzkörbe der Regenwasserabflussrohre verpflichtet war, gehört die Reparatur eines dort eingetretenen Schadens zu den Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft, wobei Fragen der Verursachung des Schadens keine Rolle spielen.
- **Werden geltend gemachte, aber nicht bestehende Forderungen bezahlt (ohne dass dies der Verwalter erkennen kann), wird dadurch die Abrechnung nicht unrichtig:** Stellt sich im Nachhinein heraus, dass eine durch gefälschte oder unrichtige Belege nachgewiesene Forderung an die Eigentümergemeinschaft nicht oder nicht in der behaupteten Höhe bestand und daher im Ergebnis zu Unrecht bezahlt wurde,⁴⁾ dies aber weder im Zeitpunkt der Zahlung noch der Rechnungslegung für den Verwalter erkennbar war, könnte eine Unrichtigkeit der Abrechnung an sich nur dadurch bewirkt werden, dass dem Verwalter die Unrichtigkeit bei pflichtgemäßem Handeln hätte auffallen müssen. Nun trifft zwar den Verwalter die Verpflichtung, die Erfüllung der Dienstpflichten des Hausbesorgers zu überwachen, doch ist er dabei auf die Mitwirkung der Wohnungseigentümer angewiesen, die von Missständen naturgemäß unmittelbar Kenntnis erlangen.⁵⁾ Ergibt erst eine ex-post-Betrachtung, dass gegen die Eigentümergemeinschaft geltend gemachte und vom Verwalter beglichene Forderungen nicht bestanden, macht dies nicht die Abrechnung als solche unrichtig, sondern lässt Rückforderungsansprüche der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Zahlungsempfänger entstehen.

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

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) 5 Ob 274/08 t.
- 2) Im vorliegenden Sachverhalt: einer Schneefrüse.
- 3) Nach den maßgeblichen Feststellungen bestand überdies im konkreten Fall – mitten im Winter des Jahres 2005 wurde die Schneefrüse defekt – eine Verpflichtung zum sofortigen Handeln, was zeigt, dass wegen der gebotenen Dringlichkeit die Einholung mehrerer Angebote nicht zweckmäßig gewesen wäre.
- 4) Im vorliegenden Sachverhalt hatte die Hausbesorgerin in den diesbezüglich maßgeblichen Abrechnungsperioden 2003 und 2004 Vertretungsentgelte begehrt und auch ausbezahlt bekommen, wobei sich erst danach, nämlich im Jahre 2005, für die Verwalterin herausstellte, dass diese Forderungen unberechtigt waren.
- 5) Nach den maßgeblichen Feststellungen wurde die Verwalterin erst nach Ablauf der in Frage stehenden Abrechnungsperioden darauf hingewiesen, dass Vertretungstätigkeit bei Abwesenheit der Hausbesorgerin nicht geleistet worden war.