

Wohnungseigentumsrecht |

Heilung der WE-Begründung an einer  
Hausbesorgerwohnung durch Umwidmung

Zur Frage der Abgeschlossenheit  
eines WE-Objekts

Steuerrecht |

Fiktive Anschaffungskosten ade!

Stichtag 1. 8. 2008

Mietrecht |

Geschäftsraummiete oder Unternehmenspacht

### **Forum Immobilientreuhänder**

Wie werden Ansprüche nach  
§ 18 Abs 2 WEG abgetreten?

worten zu können, **wann welche Beträge, wofür, an wen** geflossen sind, **sondern auch** für die Einnahmenseite spiegelbildlich natürlich dasselbe gilt: **Sohin ist also die Information darüber, wann welche Beträge, wofür, von wem** eingenommen wurden, als Mindeststandard der Abrechnungen anzusehen.

Freilich darf nicht übersehen werden, dass in größeren WE-Anlagen eine detaillierte Darstellung aller Einnahmen in der Jahresabrechnung gleich viele hundert bis einige tausend Buchungssätze umfassen würde. Wie auf der Ausgabenseite muss es daher möglich (und wird es im Interesse der Übersichtlichkeit und „Lesbarkeit“ der Abrechnung sogar nötig sein) sein, konnexe Einnahmen (zB aufgrund ein und derselben Monatsvorschreibung) zu einer Position zusammenzufassen (und zB lediglich in einer eigenen Übersicht die Außenstände gesondert auszuweisen). Einem WEer, der die gelegte Abrechnung im Detail überprüfen will, ist ja ohnehin gem § 20 Abs 6 WEG jederzeit Einsicht in das gesonderte Konto (bzw in die gesonderten Konten) der Eigentümergemeinschaft oder das Anderkonto (bzw die Anderkonten) des Verwalters, sowie gem § 34 Abs 1 WEG, Einsicht in die Belege und Beitragslisten zu gewähren, womit jedenfalls eine genaue Überprüfung aller Geldflüsse gewährleistet ist. Das Problem der Auseinandersetzung im Anlassfall dürfte ja auch weniger in der Form der Abrechnung selbst gelegen sein, als vielmehr darin, dass die Einzahlungen der anteiligen Rücklagenbeiträge der Minderheitsownerin auf das Zwischenkonto des verwalternden Mehrheitsowner in der Abrechnung zeitlich nicht erfasst wurden, in weiterer Folge die Überweisungen der auf diesem Zwischenkonto vereinnahmten (bzw der vom Mehrheitsowner direkt entrichteten) Rücklagenbeiträge auf das hierfür gewidmete Sparbuch unregelmäßig zu willkürlich gewählten Zeitpunkten stattgefunden haben und zudem die Höhe der auf dem Sparbuch verbuchten (und in der Abrechnung ausgewiesenen) Einnahmen nicht mit den tatsächlichen Zahlungen der Minderheitsownerin in Einklang zu bringen war.

Christoph Kothbauer

Mag. Christoph Kothbauer ist Jurist in Wien.

### **Anmerkung:**

Die der E in tatsächlicher Hinsicht zugrunde liegende Konstellation (Stichwort: verwaltender Mehrheitsowner) ist wohl als besonders missbrauchsanfällig zu bezeichnen und rechtfertigt daher auch eine strenge Beurteilung der an die Transparenz der Abrechnungen zu stellenden Anforderungen. Doch auch ganz allgemein ist der E zuzustimmen: Aus der Rsp zu § 34 WEG (5 Ob 19/81) und dem darin postulierten Prinzip der „detaillierten“ Abrechnung, lässt sich ja völlig zweifelsfrei ableiten, dass **nicht nur** auf der Ausgabenseite der Informationsgehalt der Abrechnungen jedenfalls ausreichen muss, um – vereinfacht ausgedrückt – die Frage beant-