

Abrechnung nach dem WEG

Abrechnungen im Wohnungseigentumsbereich werden zunehmend komplexer und sind gerade bei größeren Anlagen schwer durchschaubar. Der Beitrag¹⁾ verschafft einen Überblick über Form und Inhalt sowie die Anspruchsdurchsetzung.

§§ 20, 34, 52
WEG;
§§ 13, 16
AußStrG

Jahresabrechnung;
Ordnungs-
mäßigkeit;
Richtigkeit;
Verwalter im WE

GEORG ARTHOLD

A. Allgemeine Voraussetzungen

1. Gesetzeslage

Materiell-rechtliche Vorschriften über die Legung der Abrechnung finden sich in §§ 20 und 34 WEG 2002. Über Anträge auf „Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts“ ist gem § 52 Abs 1 Z 6 WEG im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden, und zwar durch das für Zivilrechtssachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist. Schlichtungsstellen sind nicht vorgeschaltet.²⁾

2. Verfahren

Im Abrechnungsverfahren haben gem § 52 Abs 2 Z 1 WEG all jene WEer, deren Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können, Parteistellung. Die Entscheidung ist allen Eigentümern zuzustellen, die Rechtskraft der Entscheidung erstreckt sich auch auf diese.

Der Anspruch auf Legung der Abrechnung gem § 20 Abs 3 WEG steht dem Mit- oder WEer der betreffenden Periode zu (unter Umständen auch dem WE-Bewerber), nicht aber der EigG.

Die Verpflichtung zur Legung der Abrechnung gem § 20 Abs 3 WEG trifft den für die betreffende Periode bestellten Verwalter. Zustellungen an mehr als sechs WEer können durch Anschlag iSd § 24 Abs 5 WEG vorgenommen werden. Der verfahrenseinleitende Antrag ist überdies einem vom Gericht zu bestimmenden WEer mit Zustellnachweis zuzustellen.³⁾

Das Gericht hat von Amts wegen für den Fortgang des Verfahrens und dafür, dass alle für seine Entscheidung maßgebenden Tatsachen aufgeklärt werden, zu sorgen. Die Parteien haben das Gericht dabei zu unterstützen⁴⁾ und alle ihnen bekannten, für die Entscheidung des Gerichts maßgebenden Tatsachen und Beweise vollständig und wahrheitsgemäß vorzubringen bzw anzubieten.⁵⁾ Die Parteien trifft eine „qualifizierte Behauptungspflicht“. Die behauptungs- und beweispflichtige Partei hat daher konkrete Tatsachen darzulegen.⁶⁾

Dies bedeutet einen lediglich eingeschränkten Untersuchungsgrundsatz.

3. Entscheidung

Die Aufgabe des Außerstreitrichters beschränkt sich nicht auf die Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege, vielmehr ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also

dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht.

Wegen der Einheit der Rechnungslegungspflicht ist die Fassung eines bloßen Teilsachbeschlusses unzulässig. Da der Rechnungslegungsanspruch des WEers sowohl die formelle Vollständigkeit als auch die inhaltliche Richtigkeit umfasst, kann die korrelierende Verpflichtung des Verwalters nicht quantitativ in Teilverpflichtungen zerlegt werden, was Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Teilentscheidung wäre.⁷⁾

Im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren sind die Grenzen der Entscheidungsbefugnis durch den Verfahrensgegenstand, also nicht nur durch den unmittelbaren Inhalt des Sachantrags selbst, sondern auch durch das begründende Tatsachenvorbringen abgegrenzt.⁸⁾ Wurden einzelne Positionen nicht bemängelt, so darf eine dahingehende Prüfung nicht vorgenommen werden, derartige Feststellungen sind daher als überschießend unbeachtlich.

Nur bei Überprüfung der Ordentlichkeit der Abrechnung darf das Gericht einen Leistungstitel, nämlich auf Vorlage einer „gehörigen“ Abrechnung unter Androhung einer Beugestrafe, erlassen. Bei Überprüfung der Richtigkeit einer Abrechnung erfolgt kein Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung; das Gericht hat selbst die Unrichtigkeit der einzelnen Positionen der Abrechnung festzustellen. Im Verfahren über die Richtigkeit der Abrechnung ist demnach kein Leistungstitel zu schaffen, durch den „Feststellungssachbeschluss“ erfolgt lediglich die bindende Lösung einer Vorfrage. Eine exekutive Durchsetzung gem § 34 Abs 3 Satz 2 WEG scheidet daher aus.⁹⁾

Leistungsansprüche, die sich aus der rechtskräftig „richtiggestellten“ Abrechnung ergeben, sind unverändert im streitigen Verfahren geltend zu machen.

Dr. Georg Arthold ist Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige WohnungsgesmbH, Leiter der Rechtsabteilung der Wien-Süd Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft eGenmbH sowie allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Immobiliensachverständiger mit Spezialgebiet Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht.

1) Zusammenfassung des Vortrags im Rahmen der Veranstaltung am Tulbinger Kogel im Mai 2013.

2) § 52 Abs 3 WEG gilt nur in Verfahren auf Nutzwert- oder Nutzwertneufestsetzung gem § 9 Abs 2 und 3 WEG.

3) § 52 Abs 2 Z 1 und 4 WEG.

4) § 13 Abs 1 AußStrG.

5) § 16 AußStrG.

6) 5 Ob 70/11 x.

7) 5 Ob 285/06 g.

8) 5 Ob 145/08 x.

9) 5 Ob 165/10 s.

B. Die Abrechnung im Allgemeinen

1. Umfang der Abrechnungsverpflichtung

Das in § 1 Abs 1 WEG 1975 – nunmehr § 2 Abs 1 WEG 2002 – als dingliches Recht definierte Wohnungseigentumsrecht stellt auf das Miteigentum an einer Liegenschaft ab. Objekt der Abrechnung ist daher immer nur die jeweilige Einlage, an der WE begründet ist, auch wenn sich eine Wohnhausanlage über mehrere Liegenschaften erstreckt und Aufwendungen von gemeinsamen Einrichtungen, die mehreren Liegenschaften dienen, jeweils anteilmäßig bei allen Objekten zu berücksichtigen sind.

Insbesondere kann aus einer – auch jahrzehntelang geübten – gegenteiligen Praxis nicht der Schluss gezogen werden, die WEer hätten für die Zukunft auf eine dem Gesetz entsprechende Abrechnung verzichtet.¹⁰⁾

Das WEG sieht keine gesonderte Abrechnung jedes einzelnen WE-Objekts vor, es reicht daher völlig aus, wenn die Abrechnung für jeden einzelnen WEer erfolgt, auch wenn er über mehrere Objekte verfügt. Denn jeder einzelne WEer, der ja seinen gesetzlichen – oder davon abweichenden – Verteilungsschlüssel kennt, kann überprüfen, ob dieser seinem Gesamtanteil an den Aufwendungen entspricht.¹¹⁾

Der Inhalt der Rechnungslegung kann nur an ihrem Zweck ermessen werden, dieser ergibt sich aus dem Gesetz.¹²⁾ Der Zweck der Rechnungslegung besteht darin, dem Berechtigten ausreichende Grundlagen für die Beurteilung seiner Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem Abrechnungspflichtigen zu verschaffen und Aufschluss über die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben, der Verpflichtung des Verwalters zur emsigen und redlichen Geschäftsbesorgung, insb im Hinblick auf Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu geben. Gegenstand der Prüfung ist immer nur die Jahresabrechnung, nicht aber die Entwicklung des Kontos der EigG.¹³⁾

Im Rechnungsprüfungsverfahren ist den WEern jedenfalls der Einwand verwehrt, dass Leistungen nicht oder nur unzureichend erbracht wurden. So handelt es sich etwa bei Einwendungen, die Reinigung des Stiegenhauses sei nur schlampig erfolgt oder die Schneeräumung sei nicht zeitgerecht durchgeführt worden, um gewährleistungsrechtliche Ersatzansprüche, deren Durchsetzbarkeit und Einbringlichkeit nicht abschätzbar ist und die daher auch in der Abrechnung nicht ausgewiesen werden können.

Außerdem sind in einer Abrechnung lediglich tatsächliche Zahlungsflüsse darzustellen, fiktive Positionen sind im Rahmen einer reinen Einnahmen-/Ausgabenrechnung nicht zu berücksichtigen.¹⁴⁾

2. Formelle Bestimmungen

Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr; eine davon abweichende Abrechnungsperiode kann durch schriftliche Vereinbarung aller WEer oder auf Antrag eines WEers aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgesetzt werden.¹⁵⁾ Bei Rumpfpfperioden ist dieser Zeitraum maßgeblich.¹⁶⁾

Gemäß § 34 Abs 1 WEG ist die Abrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem WEer zuzustellen. Die Übermittlung hat an die in § 24 Abs 5 WEG bestimmte Anschrift zu erfolgen. Im Gegensatz zu Vorschriften des MRG oder WGG reicht eine Auflage der Abrechnung im Haus nicht aus, auch ein Hausanschlag ist nicht vorgesehen.

Die Belegeinsicht ist unverzichtbarer Bestandteil der Rechnungslegung¹⁷⁾ und auch mehrfach zulässig. Der Anspruch auf Ausfolgung von Kopien kann von einem Kostenvorschuss abhängig gemacht werden, der ausdrücklich zu verlangen ist. Der Rechnungslegungsanspruch verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Die Verjährungsfrist beginnt nach Ablauf von sechs Monaten nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode.

C. Die Abrechnung im Besonderen

1. Ordentliche Abrechnung

Eine Abrechnung ist ordentlich, wenn sie eine systematische, übersichtliche und einer Nachprüfung leicht zugängliche Gliederung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Es ist eine detaillierte Aufstellung erforderlich, aus der insb Zeitpunkt, Verwendungszweck sowie Empfänger der jeweiligen Zahlung hervorgehen müssen. Abrechnung und Belegsammlung sind nach einheitlichen Kriterien (zB einheitliche Nummerierung) zu führen, damit die Abrechnung leicht zu überprüfen ist. Dazu existiert eine gesicherte, auch von der Lehre gebilligte Judikatur.¹⁸⁾ Demnach entspricht eine Abrechnung dann den gesetzlichen Anforderungen, wenn sie den einzelnen Mit- und WEern jene Informationen liefert, die sie für eine zielführende Kontrolle der Verwaltertätigkeit brauchen.

Die Abrechnung und die dazugehörigen Belege bilden eine Einheit und sollen zusammen ein leicht überschaubares, ohne besonderes Fachwissen verständliches Bild dessen vermitteln, was für das gemeinsame Objekt aufgewendet wurde, welche Erträge es abgeworfen hat und woher die Deckung des Fehlbetrags kommt. Auch Abkürzungen müssen so sein, dass sie für einen WEer von durchschnittlicher Bildung und Intelligenz verständlich sind.

Vollständigkeit und rechnerische Schlüssigkeit dieser Angaben sind wesentliche Kriterien einer ordnungsgemäßen Abrechnung. Zur Verständlichkeit und Übersichtlichkeit gehört auch eine systematische Gliederung der Einnahmen und Ausgaben. Weiters ist Aufschluss darüber zu geben, ob und allenfalls in welcher Höhe eine Rücklage besteht, wodurch sie gespeist und wofür sie verwendet wurde.

10) 5 Ob 40/94.

11) 5 Ob 274/08 t.

12) 5 Ob 19/81.

13) 5 Ob 183/01 m.

14) *Thunhart*, Die Überprüfung der Jahresabrechnung auf ihre Richtigkeit (§ 34 Abs 3 WEG), wobl 2012, 45 (52).

15) § 34 Abs 2 WEG.

16) 5 Ob 212/07 y.

17) 5 Ob 88/12 w.

18) Zusammenfassung der Grundsätze in 5 Ob 108/93.

All diese Angaben sind so weit zu detaillieren, dass sie die WEer in die Lage versetzen, die ziffermäßige Richtigkeit der von ihnen geforderten Beitragsleistungen zu kontrollieren.

Alle Positionen der Abrechnung müssen durch informative Kurzaussagen über den Gegenstand der Buchung so individualisiert werden, dass eine eindeutige Zuordnung zu den jeweiligen Belegen möglich ist und zusammen mit diesen Belegen eine unverwechselbare Identifizierung des konkreten wirtschaftlichen Vorgangs gelingt. Geringfügige Einnahmen und Ausgaben können gemeinsam ausgewiesen werden.

Weiters hat die Abrechnung Informationen darüber zu enthalten, wie es um die Beitragsleistungen der Gemeinschaftsmitglieder steht. Dies erfordert eine Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen zumindest in der Form, dass Minderzahlungen oder Überzahlungen einzelner WEer gegenüber den Vorschreibungen in der Abrechnung auszuweisen sind.

Gegenstand einer ordnungsgemäßen Abrechnung sind nicht nur die Ausgaben für die Liegenschaft, sondern auch die von den einzelnen WEern vereinnahmten Bewirtschaftungskostenbeiträge. Die Abrechnung hat daher zumindest die Jahresvorschreibungen der einzelnen WEer den geleisteten Zahlungen gegenüberzustellen und allfällige Fehlbeträge oder Überzahlungen auszuweisen.

Nur wenn auch Fehlbeträge ausgewiesen sind, kann überprüft werden, ob der Verwalter seiner Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Einmahlung sowie gerichtlichen Geltendmachung (unter Geltendmachung des Vorzugspfandrechts)¹⁹⁾ nachgekommen ist. In Fällen solidarischer Haftung hat nämlich jeder einzelne WEer ein Interesse daran, dass sämtliche Verbindlichkeiten ordnungsgemäß beglichen werden. Dabei ist es zwar nicht erforderlich, in der Abrechnung selbst die monatlichen Vorschreibungen und Zahlungen aufzulisten, weil dies zweifellos zu einer Überfrachtung der Abrechnung führen würde, es genügt, wenn lediglich Mehr- oder Minderzahlungen unter Annahme der jeweiligen Topnummern ausgewiesen werden.

Eine detaillierte Gegenüberstellung der Vorschreibungen und Einnahmen für jedes einzelne Objekt muss sich allerdings der Belegsammlung entnehmen lassen.

Ein Bild darüber, ob die Jahresabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters eine zielführende Kontrolle seiner Tätigkeit erlaubt, ob sich seine Geldgebarung in den verfahrensrelevanten Streitpunkten lückenlos nachvollziehen lässt, kann nur dann gewonnen werden, wenn auch Einsicht in die Belege genommen wird. Bei wenigen Streitpunkten oder Abrechnungen geringeren Umfangs kann das dadurch geschehen, dass sich das Gericht die Belege vom Verwalter vorlegen lässt und sie selbst überprüft, notfalls ist ein Sachverständiger zu bestellen. Was in Belegen nachgelesen und bei ausreichender Querverbindung zur Abrechnung auch ohne Schwierigkeit aufgefunden werden kann, muss nicht in der Abrechnung stehen, weil eine Überfrachtung der Abrech-

nung mit Informationen die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit beeinträchtigen würde.²⁰⁾

Durch den Einsatz von EDV-Programmen darf die inhaltliche Aussage der Abrechnung keinerlei Einbußen erleiden, weil sich derartige Programme an der gesetzlichen Rechnungslegungspflicht des Verwalters zu orientieren haben und nicht umgekehrt.²¹⁾

Die von der Judikatur aufgestellten Grundsätze einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung können allerdings nur Empfehlungen dafür sein, wie Streitigkeiten über die Erfüllung der Rechnungslegungspflicht zu vermeiden sind.

Das Ziel, den WEern durch die jährliche Rechnungslegung über alle die WE-Anlage betreffenden Einnahmen und Ausgaben eine wirksame Kontrolle der Verwaltertätigkeit zu ermöglichen, lässt sich nämlich durch jede Abrechnung erreichen, die vollständig, übersichtlich, leicht verständlich und rechnerisch schlüssig ist.

2. „Richtige“ Abrechnung

Eine Abrechnung ist inhaltlich richtig, wenn in Bezug auf jede im Zug eines Rechnungslegungsverfahrens in Frage gestellte Ausgabe und Einnahme feststellbar ist, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz oder Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht.²²⁾ Dabei stellt sich die Frage, anhand welcher Kriterien diese Richtigkeitsprüfung vorzunehmen ist, zumal das Wohnungseigentumsrecht keine detaillierten Bestimmungen über die in die Abrechnung aufzunehmenden Inhaltselemente und insb keine taxative Auflistung „verrechenbarer“ Aufwendungen entsprechend etwa dem Betriebskostenkatalog des § 21 Abs 1 MRG enthält.²³⁾

Einzelne Zahlungen haben sich immer auf die entsprechende Liegenschaft und auf die prüfungsgenständliche Abrechnungsperiode zu beziehen. Zu prüfen ist daher, ob es sich bei den einzelnen Punkten der Abrechnung um Aufwendungen für die Liegenschaft handelt und ob diese von der EigG zu tragen sind. Dies ist eine Frage der Richtigkeit der Abrechnung.

Nach Ansicht des OGH²⁴⁾ wird durch ein bloß in sich schlüssiges, rechnerisch richtiges, vollständiges, plausibles Zahlenwerk der Verpflichtung zu einer richtigen Rechnungslegung nicht entsprochen. Die Abrechnung muss vielmehr den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen WEer und Verwalter entsprechen. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein. Der Außerstreitrichter darf sich also nicht mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen begnügen.

Von einem Teil der Lehre wird die Auffassung vertreten, dass die Tätigkeit des Verwalters auch anhand der Grundsätze der Rechtmäßigkeit, Zweck-

19) § 27 Abs 2 WEG.

20) wobl 1990, 63 f.

21) 5 Ob 108/93.

22) 5 Ob 160/04 x.

23) 5 Ob 167/03 z.

24) 5 Ob 167/03 z.

mäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft werden muss. Daher sind auch in der Abrechnung ausgewiesene Ausgaben auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Dieser Standpunkt wird von anderen strikt abgelehnt, weil sich eine richtige Abrechnung an den tatsächlich stattgefundenen Einnahmen und Ausgaben zu orientieren hat. Gegenstand des Rechnungsprüfungsverfahrens kann daher nur sein, ob die verzeichneten Zahlungen tatsächlich stattgefunden haben, nicht aber, ob diese rechtmäßig, von den Beschlüssen gedeckt oder wirtschaftlich zweckmäßig waren.

Unzutreffend ist mE die Ansicht des OGH,²⁵⁾ dass eine Unrichtigkeit der Abrechnung nur dadurch bewirkt werden könne, dass dem Verwalter diese Unrichtigkeit bei pflichtgemäßem Handeln hätte auffallen müssen.

Richtigkeit oder Unrichtigkeit sind objektiv zu betrachten und haben mit Verschulden nichts zu tun. Die Frage der Vorwerfbarkeit eines Verhaltens stellt sich im Rahmen einer allfälligen Schadenersatzforderung, ändert aber nichts an der Richtigkeit oder Unrichtigkeit einer Abrechnung. Es ist nämlich durchaus denkbar, dass eine Abrechnung zwar objektiv unrichtig ist, dies dem Verwalter aber nicht vorgeworfen werden kann.

3. Überprüfung durch das Gericht

Die richterliche Kontrolltätigkeit beschränkt sich auf die vom Antragsteller geltend gemachten Mängel, sofern nur überhaupt eine den fraglichen Zeitraum betreffende Abrechnung erstattet wurde. Der seinen Rechnungslegungsanspruch ausübende WEer hat daher die Beschwerdepunkte genau anzugeben; tut er dies nicht schon in seinem Antrag, ist er vom Gericht dazu anzuleiten. Dies erfordert allerdings eine Stellungnahme des Verwalters zu jedem einzelnen Punkt. Er hat seine Abrechnung zu erläutern, um Missverständnisse aufzuklären und dem Gericht die Konzentration auf jene Streitfragen zu ermöglichen, die noch zu klären sind. In der Regel wird daher die Erörterung einer bereits vorliegenden Abrechnung mit den Parteien unumgänglich sein.²⁶⁾ Gerade bei größeren Abrechnungen ist zu überlegen, bereits zur Erörterung einen Sachverständigen beizuziehen. Jedenfalls führt eine Sachentscheidung ohne vorherige Erörterung in der Regel zu einer Aufhebung des Sachbeschlusses wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens.

Die Regelung des § 22 Abs 2 WGG (insb deren Z 2 und 3), die zwar spezielle Probleme der Baukostenabrechnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung betrifft, ist durchaus analogiefähig und kann – mit wegen des geringeren Umfangs der Jahresabrechnung eines Wohnungseigentumsverwalters gebotenen Einschränkungen – durchaus als Vorbild dienen.

Rückforderungsansprüche von geleisteten Zahlungen an den Verwalter oder an Dritte sind nicht Teil des Rechnungslegungsanspruchs, sondern mit Leistungsklage durchzusetzen.

4. Einzelfälle

a) Verwalterhonorar

Die Höhe des geschuldeten Verwaltungshonorars bestimmt sich grundsätzlich nach der Vereinbarung,

mangels einer solchen nach der Angemessenheit. Über das vereinbarte Verwaltungshonorar hinaus kann der Verwalter zulässigerweise kein weiteres Entgelt verlangen. Der übliche Sachaufwand ist darin beinhaltet.²⁷⁾

b) Markisen

Die Erhaltung einer Markise ist nicht Sache der Gemeinschaft, außer die Reparatur der Markise stände in ursächlichem Zusammenhang mit Arbeiten an der Außenfassade.²⁸⁾

c) Loggien

Arbeiten an der Außenfassade im Bereich der Loggien sind von der Allgemeinheit zu bezahlen, die Kosten der Verfließung (sofern nicht im Zuge der Arbeiten an der Außenfassade oder der Sanierung des Estrichs erfolgt) vom jeweiligen WEer, weil es sich bloß um die Erneuerung des Bodenbelags ohne Bezug zu einem Mangel der Haussubstanz handelt.²⁹⁾

d) Darlehensverrechnung

Lasten Hypothekendarlehen auf einer Wohnungseigentumsanlage, so sind die von den einzelnen WEern geleisteten Darlehenstilgungen und die auf sie entfallenden Restschulden auszuweisen. Denn jeder WEer, der dem Verwalter die Gebarung der auf dem WE-Objekt lastenden Schulden übertragen hat, kann die Information verlangen, wie viel er zur Kapitaltilgung und Begleichung der Zinsen aufgewendet hat, ob auch die anderen Mit- und WEer ihrer Zahlungspflicht nachgekommen sind und wie hoch seine noch aushaftende Restschuld ist.³⁰⁾

Die Prüfung, ob Annuitätenvorschreibungen den getroffenen Vereinbarungen entsprechen, geht über die im Rahmen einer Verwaltungsabrechnung zu prüfenden Umstände weit hinaus. Der Nachweis des Verwalters, dass er die Annuitätenrückzahlungen laut Vorschreibung des Kreditgebers getätigt hat, ist ausreichend.³¹⁾

e) Reinigungskosten

Die von der EigG an Reinigungskosten tatsächlich geschuldeten Beträge sind im Allgemeinen nur jene, die auf einer rechtswirksamen Vereinbarung zwischen der EigG und dem Reinigungsunternehmen beruhen. Existiert eine derartige Vereinbarung nicht, so wird lediglich ein angemessenes Entgelt geschuldet.

f) Umsatzsteuer

Sowohl die Rsp als auch *E. M. Hausmann*³²⁾ halten es für ausreichend, wenn in der Abrechnung die vorsteuerentlasteten Ausgaben angeführt werden und die Umsatzsteuer nur insgesamt ausgeworfen wird. Der Angabe der einzelnen Umsatzsteuerbelastung

25) 5 Ob 274/08 t.

26) 5 Ob 108/93.

27) 5 Ob 167/03 z.

28) 5 Ob 62/04 k.

29) 5 Ob 62/04 k.

30) 5 Ob 108/93.

31) 5 Ob 274/08 t.

32) *Hausmann/Vonkiltch*, Österreichisches Wohnrecht³ § 34 WEG Rz 14.

bei jeder Ausgabenpost bedarf es nicht, weil sie aus dem Beleg ersichtlich sein muss.³³⁾ Das Steuerkonto der EigG ist nicht Gegenstand der Prüfung der Jahresabrechnung.³⁴⁾

5. Beauftragung von Arbeiten unter rechtswidrig unterbliebener Einholung von Vergleichsanboten

Kommt es zu einem auf einem Vertrag zwischen der EigG und einem dritten Unternehmer beruhenden Leistungsaustausch, so ist dieser im Rahmen einer vollständigen Jahresabrechnung auszuweisen. Die Unterlassung der Verpflichtung zur Einholung von Vergleichsanboten kann lediglich eine Schadenersatzpflicht bewirken.³⁵⁾

6. Haftpflichtversicherung

Gleiches gilt auch bei Schäden, für die möglicherweise die Deckung einer Haftpflichtversicherung bestanden hätte. Der Leistungsaustausch ist erfolgt und in der Jahresabrechnung auszuweisen, weil er auf einer vertraglichen Grundlage beruht.

D. Berichtigung der Abrechnung

Die Berichtigung der Abrechnung durch Verminderung des Ausgabensaldos als Ergebnis der Abrechnung würde, wenn ein gültiger Vertrag – wenn auch durch pflichtwidriges Handeln des Verwalters – zustande gekommen ist, die Rückzahlung der in Frage stehenden Beträge vom Empfänger voraussetzen, sonst könnte der Abrechnungssaldo nicht dem richtigen Vermögensstand der EigG entsprechen.

Wie *Malesich*³⁶⁾ zutreffend ausführt, führt eine derartige „Berichtigung“ der Abrechnung dazu, dass der Saldo zwangsläufig unrichtig wird, weil sie dem

Konto der WEer keine Geldmittel zuführt. Allfällige Einnahmen müssten in jener Abrechnung berücksichtigt werden, in der die Beträge zugeflossen sind. Die EigG ist daher auf Schadenersatzansprüche gegen den pflichtwidrigen Verwalter oder gegen Dritte beschränkt.³⁷⁾

Will man die Ordentlichkeit einer Abrechnung gewährleisten, so ist es nur möglich, unrichtige Punkte gem § 34 Abs 3 letzter Satz WEG auszuweisen, ohne dass dies auf die vorliegende Abrechnung insoweit eine Auswirkung hätte, als diese nachträglich zu korrigieren wäre.

Da Abrechnungsperiode das Kalenderjahr ist, können nur jene Einnahmen und Ausgaben in die Abrechnung aufgenommen werden, die tatsächlich geleistet wurden, Rückzahlungs- bzw Schadenersatzansprüche können immer erst in die Abrechnung jenes Kalenderjahres einfließen, in dem diese Beträge der EigG tatsächlich zugekommen sind, weil – wie *Thunhart*³⁸⁾ zutreffend ausführt – insb fraglich ist, ob und in welcher Höhe derartige Beträge einbringlich gemacht werden können.

33) 5 Ob 63/86.

34) 5 Ob 464/97 i.

35) 5 Ob 193/09 m.

36) *immolex* 2004, 162.

37) 5 Ob 274/08 t.

38) *wobl* 2012, 49 (49).

SCHLUSSTRICH

Es zeigt sich also, dass zwar eine ordentliche, nicht aber eine richtige Abrechnung erzwungen werden kann. Um derartige Verfahren nicht ausufern zu lassen, ist dringend zu empfehlen, die Parteien zu einem konkreten Sachvorbringen anzuleiten.