



universität
wien

MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Sinn und Zweck der Rücklage im WEG und der bewusste Missbrauch des anvertrauten Vermögens oder auch die unrechtmäßige Aneignung fremden Gutes“

verfasst von / submitted by

Mag. Florian HÖLLWARTH, MBL

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2022 / Vienna 2022

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Postgraduate programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /
Postgraduate programme as it appears on
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

RA Dr. Alexander ILLEDITS

„Sinn und Zweck der Rücklage im WEG und der bewusste Missbrauch des anvertrauten Vermögens oder auch die unrechtmäßige Aneignung fremden Gutes“

Inhaltsverzeichnis

A. Präambel	4
B. Zum Begriff der Erhaltungsarbeiten	5
C. Zum Begriff der Reparaturrücklage	7
D. Zur Rechtsnatur einer „Sonderumlage“ für Erneuerungsarbeiten	9
E. Zur Bestimmung des § 31 WEG (2002)	11
F. Zur Neuregelung aufgrund der WEG-Novelle 2022.....	12
Das Pariser Klimaschutzabkommen, seine Ziele und Auswirkungen in der WEG-Novelle 2022	13
Zur Rücklage:	14
Zur Berücksichtigung der Entwicklung künftiger Aufwendungen:	15
Zur Angemessenheit der Rücklage:.....	18
Zum Verwalter und diese erteilten Weisungen der Wohnungseigentümer:	19
Zur Mindestrücklage:	20
Zur Ermittlung der monatlichen liegenschaftsbezogenen Mindestdotierung:.....	21
Zum Überschreiten der Mindestdotierung:.....	21
Zum Unterschreiten der Mindestdotierung:	22
Der unbestimmte Gesetzesbegriff des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage:	22
Erst kurz zurückliegende Neuerrichtung oder durchgreifende Sanierung und was darunter zu verstehen ist:	23
Zur Bedeutung von „kurz zurückliegend“ iSd § 31 Abs 1 WEG 2002 im Detail:.....	25
Zu Reihen- oder Einzelhausanlagen:	30
Analyse:	31
Zur betraglichen Mindestgrenze für die Beiträge zur Bildung der Rücklage:.....	31
Zur Ausnahme des Unterschreitens der Mindestgrenze:	32
Zur Valorisierung des Mindestbetrags:	33
G. Die Kompetenz des Verwalters	34
H. Zur Unzulässigkeit einer rückwirkenden Festsetzung und Zulässigkeit einer Nachforderung.....	34

Unzulässigkeit einer rückwirkenden Festsetzung:	34
Zulässigkeit einer Nachforderung:	35
I. Zum Begriff der „ordentlichen Abrechnung“	36
Zur Gestaltung einer Jahresabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters:.....	46
Zur Rechnungslegung durch den Verwalter:	52
J. Die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der (Wohnungs)Eigentümergeinschaft	
54	
Der Verwalter als Machthaber der Wohnungseigentümergeinschaft:	55
§ 133 StGB und das dem Verwalter „anvertraute Gut“:	56
§ 153 StGB und die dem Verwalter eingeräumte „Befugnis“:.....	57
K. Literaturverzeichnis	61
a. RIS-Justiz:	61
b. OGH-Entscheidungen.....	61
c. Landesgericht für Zivilrechtsachen	63
d. Literatur	63
e. Zeitschriften.....	64
f. Mietsammlungen	65

A. Präambel

Für viele Österreicher ist es schon Realität geworden, viele befinden sich gerade in einem Entscheidungsprozess darüber und für ebenso viele wird es einmal ein Thema werden - der Erwerb der eigenen Wohnung, um dem Gedanken Rechnung tragen zu können, nicht mehr für andere eine Miete bezahlen zu müssen. Viele jener, die sich bereits als stolze Wohnungseigentümer bezeichnen dürfen oder künftig werden, leben in einer Partnerschaft und haben sich die Wertanschaffung gemeinsam ermöglicht.

Mit der Entscheidung Wohnungseigentümer zu werden, wird man aber sehr schnell auch mit wohnungseigentumsrechtlichen Fragen konfrontiert. Teilweise sind es auch Umstände, die von Anfang an gar nicht ausreichend bedacht wurden und ist dabei an die Notwendigkeit, finanzielle Rücklage für spätere Aufwände zu bilden, zu denken. Ebenso die Frage, wer für die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft – vor allem bei mehreren Wohnungseigentümern – zuständig ist und welche Verpflichtungen denjenigen treffen.

Es ist in der Praxis für den einzelnen Wohnungseigentümer eine immanente Frage, wie der bauliche Verfall seines Eigentums verhindert wird und womit die regelmäßig zu erwartenden Erhaltungsarbeiten finanziert werden. Was bedeutet für den einzelnen Wohnungseigentümer der Begriff „Erhaltungsarbeit“ gemäß § 37 Abs 4 WEG und was bedeuten die dafür gebildeten Reparaturrücklagen?

Damit verbunden stellt sich für den einzelnen Wohnungseigentümer auch automatisch die Frage, wer für die Verwaltung der Liegenschaft verantwortlich ist und welche Kompetenzen ein Verwalter beispielsweise zur Festsetzung der Höhe einer Rücklage hat und überhaupt, durch welchen Vorgang erlangt ein Verwalter seine Kompetenz. Schon vor der Novellierung durch das 3. WÄG hat die Regelung des § 19 WEG 1975 vorgesehen, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind und ein von dieser Regel abweichender Verteilungsschlüssel nur von allen Miteigentümern schriftlich vereinbart werden kann. Allerdings geht nicht jede Wohnungseigentümergemeinschaft friedlich von statten und sehr oft werden einzelne Wohnungseigentümer nicht nur mit ihren Zahlungen

säumig, sondern stellt sich auch heraus, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft die gebildeten Rücklagen übersteigen.

Spätestens wenn es um die Frage geht, „was ist mit meinem Geld“ passiert oder wie es verwendet wurde, hat jeder Wohnungseigentümer das berechtigte Interesse, eine ordentliche Abrechnung des Verwalters zu verlangen. Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist es somit auch nicht denkunmöglich, dass sich das Wohnungseigentumsrecht mit dem Strafrecht vermengt. Der Umstand, dass ein Verwalter – auch wenn es im Innenverhältnis klare Regeln gibt – „nach außen mehr tut, als er im Innenverhältnis darf“, denn seine Vertretungsbefugnis ist laut Wohnungseigentumsgesetz im Außenverhältnis nicht beschränkbar, könnte dazu führen, dass der Verwalter seine Befugnis missbraucht.

Dabei wird die Befugnis nicht nur missbraucht, wer seinen - ausdrücklichen - Verpflichtungen im Innenverhältnis, sondern auch, wer überhaupt den Grundsätzen redlicher und verantwortungsbewusster, an den Interessen des Geschäftsherrn und an den besonderen Umständen des Falls orientierter Geschäftsführung zuwiderhandelt. Damit wird auch unweigerlich die Frage zum Thema, ob ein Hausverwalter gegebenenfalls eine Veruntreuung im Sinn des § 133 StGB begangen hat, weil er die Opfer durch Zueignung eines anvertrauten Gutes geschädigt hat oder doch eine Untreue im Sinn des § 153 StGB, weil er einen Vollmachtsmissbrauch begangen hat?

All diese Aspekte sollen im Rahmen dieser Arbeit beleuchtet werden. Aus diesem Grund ist es zweckmäßig, sich gleich zu Beginn mit für den nachfolgenden Inhalt wesentlichen Begriffsbestimmungen („Erhaltungsarbeit“, „Reparaturrücklage“) auseinanderzusetzen.

B. Zum Begriff der Erhaltungsarbeiten

Um den baulichen Verfall von Liegenschaften zu verhindern, ist es für die Eigentümer dieser notwendig, regelmäßig entsprechende Erhaltungsarbeiten durchzuführen. Der Begriff „Erhaltungsarbeit“ in § 37 Abs 4 WEG ist im Sinn des § 28 Abs 1 Z 1 WEG und damit in Übereinstimmung mit § 3 Abs 1 und 2 MRG auszulegen.¹

¹RIS-Justiz RS0114108.

Durch die Verweisung des § 28 Abs 1 Z 1 WEG auf § 3 Abs 1 MRG wird unter „Erhaltung“ die, die „im jeweils ortsüblichen Standard“ angedacht ist, verstanden. Damit zählen zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen dazu, und zwar auch dann, wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es auch zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei Veränderungen vorgenommen werden.²

Unter dem Begriff der Erhaltungsarbeiten sind also alle Arbeiten zu verstehen, die der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft dienen, einschließlich baulicher Änderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen.³

Darunter fallen beispielhaft etwa (i) die Behebung von Feuchtigkeitsschäden oder (ii) die Entfernung von Schimmelbefall im Kellergeschoß eines Hauses,⁴ (iii) die Behebung statischer Mängel am Gebäude,⁵ (iv) die Behebung der Undichtheit einer Terrasse oder einer Gasleitung⁶ oder auch die Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und der Einbau neuer Fenster.⁷

Wirtschaftlich betrachtet sind daher Erhaltungsarbeiten Arbeiten, die eine „Bagatellgrenze“ übersteigen, nämlich im Sinn – als Orientierungshilfe – der Maßstäbe des § 20 Abs 2 WEG, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen.⁸

Der Begriff der Erhaltung "in jeweils ortsüblichem Standard" ist von Wichtigkeit, um eine Abgrenzung zwischen der Erhaltung von der Verbesserung darzulegen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten, die der Erhaltung bestehender Anlagen dienen, noch der Erhaltung zuzuordnen sind, und zwar auch dann, wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt. Aber auch, wenn es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden. Es darf jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, dass dem Umfang von Sanierungsarbeiten auch im Bereich

²RIS-Justiz RS0114109.

³OGH 28.06.2018, 6 Ob 101/18y immolex-LS 2018/57 = immolex 2018/110, 329 (Räth) = ZLB 2019/8 S 17 (Kothbauer) = wobl 2019,213/77.

⁴RIS-Justiz RS0083089.

⁵RIS-Justiz RS0105675.

⁶RIS-Justiz RS0112445.

⁷RIS-Justiz RS0114108.

⁸Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 37 Rz 43.

des WEG Grenzen durch die wirtschaftliche Zumutbarkeit gezogen sind. So ist der Miteigentümerschaft kein echter Verbesserungsaufwand gemäß §§ 28 Abs 1 Z 1, 29 Abs 1 WEG aufzuoktroieren. Selbst wenn eine "Erhaltung" iSd § 3 Abs 1 MRG und § 28 Abs 1 Z 1 WEG auch dazu führt, dass es zu einer "Verbesserung" des Objektes kommt, ohne dass damit eine Maßnahme außerordentlicher Verwaltung anzunehmen ist, setzt dies in der Regel eine Einschränkung der (i) Funktionsfähigkeit oder (ii) der Brauchbarkeit, (iii) einen bestehenden Mangel oder doch zumindest (iv) eine Schadensgeneigtheit voraus.⁹

C. Zum Begriff der Reparaturrücklage

Die Rücklage wird auch Reparaturreserve bezeichnet, dient der Absicherung für künftige Aufwendungen und ist gesetzlich verpflichtend. Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (aber auch notwendiger Reparaturen¹⁰), die durch die ordnungsgemäße Erhaltung des Gebäudes und aller allgemeinen Teile der Liegenschaften entstehen bzw. zu erwarten sind, werden eben durch die Reparaturrücklage gedeckt. Ziel ist es, durch die Ansparung von Rücklagen den finanziellen Aufwand für die Erhaltungsarbeiten zu decken, sodass es dadurch zu keiner direkten zusätzlichen (finanziellen) Belastung bei der Eigentümergemeinschaft kommt.¹¹

Dies setzt voraus, dass die Rücklage eine ausreichende Dotierung aufweist. Bei den Geldmitteln, die die Eigentümergemeinschaft durch Beitragsleistungen ihrer Teilhaber für Aufwendungen und zur Dotierung der Rücklage im Sinne §§ 31, 32 WEG erworben hat, samt den Zinsen aus ihrer fruchtbringenden Anlage, handelt es sich um für die künftigen Aufwendungen der betreffenden Liegenschaft gebundenes Vermögen und Eigentum der Eigentümergemeinschaft.¹²

Bei der Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen in angemessener Höhe handelt es sich um eine den Verwalter nach § 20 Abs 1 WEG treffende Pflicht, bei deren Verletzung die Mehrheit der Miteigentümer berechtigt sind, dem Verwalter eine entsprechende

⁹OGH 27.6.2017, 5 Ob 82/17w.

¹⁰Ist eine Reparatur nicht mehr wirtschaftlich, so gilt der Ersatz der Anlage als Erhaltungsarbeit.

¹¹https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210160.html (Stand 17.08.2022).

¹²OGH 01.04.2008, 5 Ob 185/07b; OGH 05.11.2002, 5 Ob 171/02m = SZ 2002/148; OGH 01.04.2008, 5 Ob 185/07b = wobl 2008, 275/95 [Call] = immolex 2008/95, 216; RIS-Justiz RS0110524; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴ § 31 WEG 2002 Rz 31.

bindende Weisung zu erteilen oder das Vollmachtsverhältnis aufzulösen. Solange dies noch nicht geschehen ist, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen für den Miteigentümer bindend.¹³

In Entsprechung gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung besteht die Verpflichtung eines Wohnungseigentümers zur Leistung der ihm zur Abdeckung von Liegenschaftsaufwendungen vorgeschriebenen Akontozahlungen unabhängig davon, ob der Verwalter seiner Rechnungslegungspflicht nachgekommen ist. Fällige Akontozahlungen können auch dann noch eingehoben werden, wenn die Abrechnung der Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits erfolgt ist und Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist.¹⁴

Erstellt der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zulässige Vorschriften, so handelt es sich bei den darauf geleisteten Akontozahlungen der einzelnen Miteigentümer um die wichtigsten Mittel zur Abdeckung der Forderungen, die sich aus den in § 20 Abs 2 WEG genannten Verwaltungshandlungen ergeben. Es würde zu einer erheblichen Einschränkung der für die Abdeckung laufender Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft kommen, wenn die Fälligkeit vorgeschriebener Akontozahlungen von einer oft erst nach Abführung eines Rechtsstreits möglichen Klärung der Abrechnung von Vorperioden eintreten würde oder eine Aufrechnung der Wohnungseigentümer mit eigenen Ansprüchen dagegen zugelassen würde.¹⁵

Dasselbe muss gelten, wenn ein Miteigentümer gegen die Höhe der Vorschriften einwendet, das zu Grunde liegende Verwalterhonorar sei unrichtig berechnet worden. Ebenso hindert der Einwand von vertragswidrigen Vorschriften der Bewirtschaftungskosten die Fälligkeit der Akontoforderung nicht, weil auch derartige Fragen der Richtigkeit und Vertragsgemäßheit grundsätzlich erst nach Abführung eines Rechtsstreits geklärt werden können, wodurch es ebenfalls zu einer erheblichen

¹³OGH 19.01.1993, 5 Ob 11/93, WoBl 1992, 42/36 [Call], OGH 19.01.1993, 5 Ob 12/93; OGH 10.02.1998, 5 Ob 111/97b.

¹⁴OGH 24.10.2000, 5 Ob 103/00h, RIS-Justiz RS0083521, RS0112884 ua.

¹⁵OGH 24.10.2000, 5 Ob 103/00h, OGH 10.02.1998, 5 Ob 111/97b, OGH 21.12.1999, 5 Ob 328/99t, OGH 26.02.2002, 5 Ob 308/01g.

Einschränkung der für die Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft kommen würde.¹⁶

Es kann kein Zweifel darüber bestehen, dass das Verwalterhonorar auch zu den Bewirtschaftungskosten gehört und bei der Festsetzung der Akontoforderung zu berücksichtigen ist.¹⁷

Zu der Frage, ob die Vorschreibung einer Akontoforderung dadurch unzulässig oder unschlüssig sei, wenn sie nicht einerseits in Betriebskosten und andererseits in Instandhaltungskosten aufgegliedert sei, ist Folgendes auszuführen:

Nach der Rechtslage seit dem Inkrafttreten des 3. WÄG ist die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft konzipiert und nicht mehr wie zuvor als gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer. Die Rücklage ist nun für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen, auch für die Überbrückung von Finanzierungslücken bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten verwendbar.¹⁸

D. Zur Rechtsnatur einer „Sonderumlage“ für Erneuerungsarbeiten

Auch eine eingehobene "Sonderumlage" ist nach den Regeln der Rücklage iSd § 31 WEG zu behandeln. Hierzu wird in einem ersten Schritt auf die Entscheidung des OGH vom 23.05.1978 zu 5 Ob 10/78 verwiesen, in welcher dieser eine Leistung in die Rücklage auch bei Bevorschussung eines bereits bestimmten Erhaltungsaufwandes annimmt. Dies ist insofern bemerkenswert, als nach dem Wortlaut des Gesetzes der Zweck der Rücklage in der Vorsorge künftiger Aufwendungen liegt.¹⁹

Grundsätzlich haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§§ 31, 32 WEG) zu bilden. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.²⁰

¹⁶OGH 24.10.2000, 5 Ob 103/00h.

¹⁷OGH 27.08.2002, 5 Ob 64/02a, OGH 19.01.1993, 5 Ob 12/93.

¹⁸OGH 30.09.1997, 5 Ob 367/97z, OGH 11.05.1999, 5 Ob 244/98p, OGH 26.02.2002, 5 Ob 308/01g.

¹⁹OGH 17.12.2012, 5 Ob 187/12d; OGH 25.08.2015, 5 Ob 144/15k mwN; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 31 WEG Rz 17.

²⁰Kolmasch in Kolmasch (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz² (2006) zu § 31 WEG (29.07.2022).

So stellt beispielsweise eine in der Eigentümerversammlung mehrheitlich beschlossene Neuerrichtung der Aufzugsanlage die mittels einer „Sonderumlage“ zum Teil finanziert werden sollte, einen Betrag zur Rücklage dar.²¹

Der OGH führt in seiner Entscheidung zu 5 Ob 187/12d aus, dass vordergründig bei der Rücklagenbildung nicht die Vermeidung von Liquiditätsengpässen zur Bewirtschaftung der Liegenschaft ist, sondern vielmehr die Herstellung der vom Gesetz geforderten gleichen (anteiligen) Belastung der Wohnungseigentümer bei der finanziellen Vorsorge zur Deckung des Instandhaltungsaufwands. Weiters führt der OGH in diesem Zusammenhang aus, dass die Vorschreibung der Beiträge zur Rücklage allen Wohnungseigentümern gegenüber nach dem gültigen Aufteilungsschlüssel zu erfolgen hat und anerkennt eine Rücklagenbildung auch bei Bevorschussung eines bereits bestimmten Erhaltungsaufwands.²²

Nur eine darauf beruhende Vorschreibung entspricht dem Gebot der Gleichbehandlung bei der finanziellen Vorsorge zur Deckung des Instandhaltungsaufwands. Davon darf der Verwalter nur bei einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer oder aufgrund einer gerichtlichen Abänderung des Aufteilungsschlüssels abgehen.²³

Der OGH erkannte weiters, dass eine Leistung in die Rücklage auch schon bestimmte Erhaltungsaufwände betrifft, die auf eine in der Vergangenheit liegende Beschlussfassung zurückgehen. Es ist nicht erforderlich, dass es sich um "künftige" Aufwendungen, wie im Gesetz festgeschrieben, und damit konkret absehbare Aufwendungen handelt. Weiters stellte das Höchstgericht klar, dass es bei der rechtlichen Einordnung einer Zahlung durch die Wohnungseigentümer darauf ankommt, wofür die vom Hausverwalter vorgeschriebenen Mittel verwendet werden sollen. Wenn Mittel für die Neuerrichtung – wie in der angeführten Entscheidung – einer Aufzugsteilanlage herangezogen werden sollen, stellen die diesbezüglich einbezahlten Beträge einen Teil der Rücklage dar. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Sanierung schon beschlossen ist und es sich bei der Zahlung um keine Vorsorge für künftige Investitionen handelt. Der OGH begründet seine Rechtsansicht unter anderem damit, dass die Rücklage für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen verwendet werden kann. Im Ergebnis ist daher eine

²¹OGH 23.11.2015, 5 Ob 206/15b ecolex 2016/210 (474).

²²OGH 17.12.2012, 5 Ob 187/12d E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 32 WEG Rz 26a.

²³OGH 23.11.2004, 5 Ob 247/04s Würth/Zingher/Kovanyi, Miet und Wohnrecht²² § 32 WEG Rz 12.

eingehobene "Sonderumlage" nach den Regeln der Rücklage iSd § 31 WEG zu behandeln. Weiters gilt, dass bis zum Vorliegen eines Mehrheitsbeschlusses oder eines Beschlusses des Außerstreitgerichts die Entscheidung über die Einhebung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung durch den Verwalter bindend zu treffen ist.²⁴

E. Zur Bestimmung des § 31 WEG (2002)

Gemäß Abs 1 haben die Wohnungseigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden. Die Höhe der Beiträge zur Bildung der Rücklage richtet sich nach der Entwicklung der Aufwendungen, die zu erwarten sind. Die Rücklage steht nicht im quotenmäßigen Miteigentum der Wohnungseigentümer, sondern stellt reales Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft und deren Eigentum dar. Dabei ist zu beachten, dass diese Rücklagen (entsprechend der Wohnrechtsnovelle 2006) entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto – fruchtbringend anzulegen sind.²⁵

Der Grund dafür, dass es sich bei § 31 WEG um eine zwingende Vorschrift handelt, liegt darin begründet, dass dadurch eine ordentliche Verwaltung der Liegenschaft sichergestellt sein soll. Diese Norm kann als Schutzvorschrift zugunsten des einzelnen Wohnungseigentümers verstanden werden. Etwaige Zahlungsunfähigkeiten einzelner Wohnungseigentümer so früh wie möglich zu erkennen, ist der Sinn hinter den regelmäßigen Beitragszahlungen²⁶ und soll damit eine Liquiditätsreserve gewährleistet werden.²⁷

Die Zahlungspflicht trifft jeden einzelnen Wohnungseigentümer in gleicher Weise entsprechend seinem Wohnungsanteil oder bei Vorhandensein einer abweichenden Aufteilung etwa nach der Nutzfläche (§ 32 Abs 2 WEG); es kann sich daher kein Wohnungseigentümer von seiner Obliegenheit zur regelmäßigen Beitragsleistung ausnehmen.²⁸

²⁴OGH 23.11.2015, 5 Ob 206/15b ecolex 2016/210, 474 (Klein); Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 31 Rz 23.

²⁵Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht³ (2018) § 31 WEG Rz 21.

²⁶Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, § 31 WEG Rz 1.

²⁷Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig, § 31 WEG Rz 3.

²⁸Reßler in Illedits/Reich-Rohrwig³ § 31 WEG Rz 6.

Diese gesetzliche Bestimmung ist aber im Grunde mit wenig „Aktivität“ ausgestattet: Wenn die entsprechende Bildung unterbleibt, so enthält dafür das Gesetz selbst keine Sanktion. Wurde somit keine angemessene Rücklage gebildet, steht es jedem Wohnungseigentümer frei, die Entscheidung des Gerichts darüber zu verlangen, dass eine solche gebildet wird.²⁹

Rückwirkend kann eine Festsetzung von Beiträgen für eine bereits vergangene Periode nicht vorgenommen werden.³⁰

Wurde vom einzelnen Wohnungseigentümer sein gesetzlicher oder einvernehmlich schriftlich vereinbarter Anteil nicht entrichtet, ist eine Nachforderung von Rücklagenbeiträgen zulässig.³¹

Vorgreifend ist anzumerken, dass aus der ordnungsgemäßen Abrechnung über die Rücklage die Einzahlungen der Miteigentümer gegliedert nach Fälligkeitsterminen, die gegebenenfalls unterlassene Einzahlung seitens einzelner Miteigentümer, die getätigten Entnahmen unter Anschluss der entsprechenden Belege sowie einschließlich des Saldos zu entnehmen sein müssen. Es handelt sich dabei um sogenannte Formvorschriften für eine ordnungsgemäße Abrechnung.³²

Von der Rechnungslegungspflicht nach § 31 Abs 3 WEG ist auch die Verpflichtung, Belegeinsicht zu gewähren, umfasst.³³

F. Zur Neuregelung aufgrund der WEG-Novelle 2022

Per 01.07.2022 sind die Neubestimmungen hinsichtlich der Rücklage nach § 31 WEG 2002 in Kraft getreten. Der Gesetzgeber sieht die grundsätzlich verpflichtende Dotierung einer Mindestrücklage als essenziell zur Durchsetzung von notwendigen

²⁹OGH 15.12.2009, 5 Ob 171/09x.

³⁰OGH 21.03.2006, 5 Ob 290/05s.

³¹Reßler in *Illedits/Reich-Rohrwig*³, § 31 WEG Rz 13.

³²OGH 23.06.1998, 5 Ob 93/98g.

³³OGH 11.02.2010, 5 Ob 9/10z Reßler in *Illedits/Reich-Rohrwig*³, § 31 WEG Rz 32.

Dekarbonisierungsmaßnahmen³⁴ und thermisch-energetischen Sanierungen sowie zur Umsetzung sonstiger innovativer Energiekonzepte in Wohnungseigentumsanlagen an.³⁵

Das Pariser Klimaschutzabkommen, seine Ziele und Auswirkungen in der WEG-Novelle 2022

Das Pariser Klimaschutzabkommen wurde am 12. Dezember 2015 von 196 Parteien im Rahmen der UN-Klimakonferenz in Paris angenommen und trat am 4. November 2016 in Kraft.³⁶ Auch die Europäische Union ist Partei dieses Abkommens, durch welches das Engagement für den Klimaschutz erneuert und die Parteien sich auf neue Ziele geeinigt haben, um die Bemühungen zur Begrenzung der Erderwärmung zu beschleunigen. Österreich hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu werden.³⁷ Klimaneutral bedeutet hierbei die Herstellung eines Gleichgewichts zwischen Kohlenstoffemissionen und der Aufnahme von Kohlenstoff aus der Atmosphäre in Kohlenstoffsinken. Damit Netto-Null-Emissionen erreicht werden, ist es notwendig, dass alle Treibhausgasemissionen weltweit durch Kohlenstoffbindung ausgeglichen werden.³⁸

Auch im Gebäudesektor soll es durch thermische Sanierung und den konsequenten Umstieg von Heiz- und Kältesystemen mit Heizöl, Kohle und fossilem Gas auf Heiz- und Kältesysteme mit erneuerbaren Energien zu einer Umstellung des Energiesystems in Österreich kommen³⁹

Damit der bereits eingetretene Klimawandel in seinem Ausmaß möglichst gering gehalten werden kann, sollen durch die WEG-Novelle 2022 die Ankündigungen im Regierungsprogramm zu diesem Rechtsbereich umgesetzt werden.⁴⁰

³⁴Dekarbonisierung funktioniert, wenn die Nutzung von kohlenstoffarmer Energie im Vordergrund steht und es zur Minimierung des Einsatzes von fossilen Brennstoffen kommt. Besonders bei energieintensiven Branchen soll daher schnell auf klimaneutrale Energieträger umgestellt werden. Neben Kreislaufwirtschaft und Emissionshandel kommt strategisch in diesem Zusammenhang auch die Dekarbonisierung zur Sprache; vgl. <https://www.eha.net/blog/details/dekarbonisierung-entkarbonisierung.html#:~:text=Eine%20Dekarbonisierung%20funktioniert%20dann%2C%20wenn,z%20C3%BCgig%20auf%20klimaneutrale%20Energietr%C3%A4ger%20umstellen>. (Stand 29.08.2022).

³⁵Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

³⁶<https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement/the-paris-agreement> (Stand 17.08.2022).

³⁷<https://www.consilium.europa.eu/de/policies/climate-change/paris-agreement/> (Stand 17.08.2022).

³⁸<https://www.europarl.europa.eu/news/de/headlines/society/20190926STO62270/was-versteht-man-unter-klimaneutralitat> (Stand 18.08.2022).

³⁹Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020-2024

<https://www.bundestkanzleramt.gv.at/bundestkanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html> (Stand 10. 4. 2022).

⁴⁰ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP.

Da sich genau diese Ziele und Absichten der österreichischen Bundesregierung auch in der am 1.1.2022 (teilweise) in Kraft getretenen WEG-Novelle 2022 widerspiegeln, ist auf sie somit auch als Hilfe bei der Auslegung dieser Neuregelungen Bedacht zu nehmen. Neben der erleichterten Beschlussfassung und Schaffung neuer Mehrheitsverhältnisse unter Wahrung berechtigter Minderheitsrechte wurden auch weitere Neuregelungen hinsichtlich der wohnungseigentumsrechtlichen Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 gesetzlich verankert.⁴¹

Zur Rücklage:

Damit eine Immobilie nachhaltig und langfristig werterhaltend bleibt, ist es von großer Bedeutung – wie dies auch bereits unter Punkt C, D und E erwähnt ist -, dass regelmäßige Erhaltungsarbeiten sowie nützliche Verbesserungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes bzw. Anhebung auf einen solchen⁴² durchgeführt werden. Außerdem müssen genügend Geldmittel für sonstige liegenschaftsbezogene Aufwendungen verfügbar sein.⁴³

Wohnungseigentümer haben gemäß § 31 WEG 2002 eine Rücklage zu bilden, da im Zusammenhang mit der Durchführung all dieser Arbeiten in der Regel ein großer finanzieller Aufwand zu erwarten ist. Von enormer wirtschaftlicher Wichtigkeit ist es, vorausblickend und längerfristig zu sparen, zumal es zu hohen Belastungen der zahlungspflichtigen Wohnungseigentümer kommen kann und im Rahmen einer diesbezüglichen Vorsicht auch zahlungsschwächeren Wohnungseigentümern geholfen ist. Die Rücklage stellt auch einen Haftungsfonds dar. Sowohl kleine Ausgaben als auch große und absehbare Investitionen machen es erforderlich, dass Wohnungseigentümer und Verwalter vorausschauend sparen, um so eine angemessene Liquiditätsreserve zur Verfügung zu haben.⁴⁴

⁴¹*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁴²ErläutRV 989 BlgNR 21. GP.

⁴³*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁴⁴OGH 15.12.2009, 5 Ob 171/09x MietSlg 61.206; OGH 23.11.2015, 5 Ob 206/15b MietSlg 67.487; OGH 25.08.2015, 5 Ob 144/15k wobl 2016, 28; *E.M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 31 Rz 16 f.

Bislang kam es häufig zu einer zu niedrigen Dotierung der Rücklage.⁴⁵

Zur Berücksichtigung der Entwicklung künftiger Aufwendungen:

Künftige Aufwendungen sind nicht nur um Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung des Gebäudes, sondern sämtliche liegenschaftsbezogene Aufwendungen iSd §§ 31, 32 WEG 2002.⁴⁶

Für die voraussichtliche Entwicklung ist künftig ein Betrachtungszeitraum von etwa zehn Jahren heranzuziehen. Dieser Beobachtungszeitraum ergibt sich nun durch die WEG-Novelle 2022.⁴⁷

Dies ist speziell für den Verwalter hilfreich, insbesondere im Hinblick darauf, dass es immer wieder Diskussionen darüber gab, auf welche Zeitspanne sich die Rücklagenplanung zu beziehen hat. Auf die Entwicklung der in absehbarer Zeit notwendigen und über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten ist besonders Bedacht zu nehmen. Vom Verwalter festzulegen sind hierzu der in einem absehbaren Zeitraum von etwa zehn Jahren zu erwartende Sanierungsbedarf sowie möglicherweise zur Werterhaltung des Gebäudes nützliche Verbesserungsmaßnahmen, ebenso sind deren Kosten zu ermitteln und gegebenenfalls auch zu terminieren, was für jene Arbeiten, die schon absehbar sind, jedenfalls leicht machbar sein wird. Für solche Arbeiten, die in einer Zeitspanne von etwa zehn Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit auftreten werden, erscheint es sachgerecht, dass der Verwalter auch auf empirische Werte etwa zur Nutzungsdauer/Lebensdauer einzelner Gebäudebestandteile zurückgreifen kann.⁴⁸

Im Regelfall weiß der Verwalter bei jenen langfristig absehbaren Arbeiten im Zeitpunkt der Bedarfsermittlung noch nicht, ob und wann und in Höhe diese Aufwendungen tatsächlich

⁴⁵Vgl. *Dirnbacher*, Baustelle Wohnrecht – Wünsche, Anregungen und Forderungen an den Gesetzgeber (Wohnrechtsnovelle), in: wobl 2011, 295; *Räth*, Die neue Rücklage, immolex 2022, 16; zum mangelnden Vertrauen gegenüber dem Verwalter *Drasdo*, Die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentumsgemeinschaft (2020) 10.

⁴⁶OGH 20.02.2020, 5 Ob 162/19p.

⁴⁷ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 20.

⁴⁸*Drasdo*, Die Instandhaltungsrücklage (2020) 14 ff; *Gerersdorfer*, Leitfaden für die Ermittlung im Wohnungseigentum (Dipl-Arbeit FH Wien 2007) 46 f.

entstehen werden. Hilfreich kann in diesem Zusammenhang der Lebensdauer katalog⁴⁹ sein, in dem die Werte sowohl zur technischen Nutzungsdauer von Gebäuden als auch Gebäude- und Bauteilen (Dach, Fenster, Fassade, Türen, Elektroinstallationen) enthalten sind.⁵⁰

Es handelt sich bei diesem Lebensdauer katalog um eine Orientierungshilfe, um den zukünftigen Erhaltungsaufwand budgetieren zu können. Eine vom Einzelfall abhängige Korrektur dieser Werte kann im Zusammenhang mit einer bestimmten Beanspruchung oder auch der Qualität eines Bauteils erforderlich werden. § 31 Abs 1 WEG 2002 enthält mit den „künftigen Aufwendungen zur thermischen Sanierung und der energietechnischen Verbesserung des Gebäudes“ demonstrativ zwei Beispiele für künftige liegenschaftsbezogene Aufwendungen und verdeutlicht das übergeordnete ökologische Ziel dieser Novelle, nämlich Gebäude „klimaneutral“ zu machen.⁵¹

Es sollen so Verwalter und Wohnungseigentümer aufmerksam darauf gemacht werden, dass sie im Rahmen der Ermittlung künftiger Aufwendungen auch auf energietechnische oder sonstige klimabezogene Investitionen im Zusammenhang mit der Ökologisierung ihrer Gebäude Bedacht zu nehmen haben.⁵²

Grundlegend für die Ermittlung der künftigen Aufwendungen kann die Vorausschau sein, sind in dieser doch die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten samt den auf sie schätzungsweise entfallenden Kosten⁵³ nicht nur für das folgende Kalenderjahr, sondern ab dem Zeitpunkt der Erstellung der Vorausschau bis etwa zehn Jahre in der Zukunft bekanntzugeben.⁵⁴

Zu berücksichtigen ist auch, ob es sich beim nachstehenden Auszug aus den Gesetzesmaterialien um einen Anhaltspunkt für eine Wende handelt⁵⁵:

⁴⁹Zur Lebens- bzw. Nutzungsdauer von Bauteilen vgl

<https://www.nachhaltigesbauen.de/austausch/nutzungsdauern-von-bauteilen/> (Stand 11. 4. 2022).

⁵⁰Dreier, Der Nutzungsdauer katalog 2020 ist erschienen, Sachverständige 2020, 87.

⁵¹AB 1050 BlgNR 21. GP 14.

⁵²Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 145.

⁵³LGZ Wien 27.09.2007, 38 R 215/06h MietSlg 59.417.

⁵⁴LGZ Wien 27.09.2007, 38 R 215/06h MietSlg 59.417; LGZ Wien 08.02.2017, 38 R 306/16f MietSlg 69.427; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 20 WEG Rz 17; E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 20 Rz 38.

⁵⁵ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP.

„Zu berücksichtigen sind also nicht etwa nur solche Aufwendungen zur Erhaltung oder Verbesserung des Gebäudes, die aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Vorschrift verpflichtend sind oder für die es schon eine positive Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft gibt. Vielmehr sind in die Überlegungen zur Festsetzung der Rücklagendotierung auch mittel- oder langfristig anstehende Maßnahmen (bei einem noch überschaubaren Betrachtungszeitraum von rund zehn Jahren) einzubeziehen, die im Zeitverlauf für ein Gebäude notwendig werden. Und zu denken wäre auch an energietechnische oder sonst klimabezogene Verbesserungen, wie beispielsweise an die Umstellung des Heizsystems auf erneuerbare Energieträger, allenfalls auch etwa an die Anbringung von Beschattungssystemen.“

Sowohl Rsp⁵⁶ als auch die überwiegenden Lehrmeinungen⁵⁷ gingen in der Vergangenheit davon aus, dass in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten dann in die Vorausschau nach § 20 Abs 2 WEG 2002 aufgenommen und deren Kosten bei der Festlegung der angemessenen Höhe der Rücklagenbeiträge berücksichtigt werden dürfen, wenn es für deren Durchführung einen Mehrheitsbeschluss gibt. Diese Wende könnte auch damit erklärt werden, dass die in den Gesetzesmaterialien demonstrativ genannten Maßnahmen der Umstellung des Heizsystems und des Einbaus von Beschattungssystemen nach der aktuellen Rechtslage als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung zu beurteilen sind. Köll⁵⁸ hat hierzu angemerkt, dass es wirklichkeitsnäher wäre, wenn auch die langfristig absehbaren, jedoch noch nicht beschlossenen Verbesserungsmaßnahmen in der Vorausschau nach § 20 Abs 2 WEG 2002 dargestellt werden. Dadurch könnten die Wohnungseigentümer besser über die künftige Entwicklung der Aufwendungen informiert werden und könnte diesen auch eine wesentliche Hilfestellung für ihre finanziellen Entscheidungen geboten werden.⁵⁹

Nur Faistenberger/Call/Barta⁶⁰ und E. M. Hausmann haben bejaht, dass die Vorausschau auch vorhersehbare und schon konkretisierte Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung mitumfassen kann und eigentlich auch sollte. E. M. Hausmann unterbreitet den Vorschlag, dass Verwalter jene langfristig geplanten und in Aussicht genommenen, aber

⁵⁶LGZ Wien 27.09.2007, 38 R 215/06h MietSlg 59.417.

⁵⁷LGZ Wien 27.09.2007, 38 R 215/06h MietSlg 59.417.

⁵⁸D. Köll, Die Vorausschau im WEG – eine leicht zu vergessende Verwalterpflicht? immolex 2021, 339.

⁵⁹D. Köll, immolex 2021, 339; ebenso OGH 30.06.1987, 5 Ob 59/87 MietSlg 39. 633/30; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 20 Rz 38 und 43.

⁶⁰Faistenberger/Call/Barta, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 (1976) § 16 Rz 7.

noch nicht beschlossenen Verbesserungen entweder ausdrücklich als Vorschläge bezeichnen oder explizit darauf hinweisen, dass die Aufnahme dieser Maßnahmen in die Vorausschau unter der Bedingung der Genehmigung durch die Wohnungseigentümer erfolgt.⁶¹

Soweit es in der Vorausschau zur Aufnahme von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung kommt, kommt diesen nach *Faistenberger/Call/Barta*⁶² und *E. M. Hausmann*⁶³ erst durch den entsprechenden Mehrheitsbeschluss zur Durchführung dieser Arbeiten eine bindende, gleichzeitig, aber auch ermächtigende Wirkung gegenüber dem Verwalter zu.⁶⁴

Zur Angemessenheit der Rücklage:

Zur Bedeutung der „Angemessenheit“ findet sich im Gesetz nichts.⁶⁵

Vom Gesetzgeber wurde ausschließlich die Höhe der Mindestdotierung festgelegt. Die angemessene Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls nach objektiven Gesichtspunkten anhand objektiv wertbestimmender Faktoren. Es ist eine Gesamtschau vom Verwalter vorzunehmen, weil der Gebäudebestand von Wohnungseigentumsobjekten nicht gleichartig ist. Dies zeigt sich beispielsweise beim Baujahr⁶⁶, der Lebensdauer der Baulichkeit, der Größe, der Nutzungsintensität der Bauteile, den technischen Anlagen und dem Ausstattungszustand, dem aktuellen Erhaltungszustand, sowie den baulichen Besonderheiten und Beschaffenheiten⁶⁷ (Holzhochhaus, Hochhaus, Denkmalschutzgebäude⁶⁸). Großen Einfluss auf die Gebäudestruktur sowie die Lebensdauer und Reparaturanfälligkeit von Bauteilen haben in diesem Zusammenhang auch äußere Umwelteinflüsse⁶⁹.

In einer Gesamtschau sind zur Ermittlung der angemessenen Höhe der Beiträge zur Rücklage somit zusammengefasst folgende Punkte zu berücksichtigen: „(a) sämtliche

⁶¹E. M. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 20 Rz 39.

⁶²E. M. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 20 Rz 39.

⁶³E. M. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 20 Rz 39.

⁶⁴E. M. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 20 Rz 39.

⁶⁵OGH 15.12.2009, 5 Ob 171/09x MietSlg 61.503.

⁶⁶LGZ Wien 4.11.2020, 39 R 154/20s MietSlg 72.451.

⁶⁷Wohngebäude aus den 1960er Jahren sind von anderer Beschaffenheit als „Gründerzeithäuser“.

⁶⁸LGZ Wien 4.11.2020, 39 R 154/20s MietSlg 72.451.

⁶⁹OGH 17.12.2012, 5 Ob 187/12d MietSlg 64.489.

liegenschaftsbezogene laufende Aufwendungen (b) allenfalls in der Vergangenheit von der Eigentümergemeinschaft begründete Verbindlichkeiten, (c) die nicht nur kurz- sondern auch mittel- und langfristig absehbaren Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen und (d) auch bereits angesparte Mittel.“⁷⁰

Auch die wirtschaftliche Situation der Wohnungseigentümer ist bei der vorzunehmenden Gesamtschau von großer Bedeutung⁷¹.

Als „angemessen“ ist schlussendlich anzusehen, „was ein verständiger und vorausschauender Eigentümer zur Pflege seines Eigentums zurücklegen würde“.⁷² und ist dies dann erfüllt, wenn ausreichend für die laufende Bewirtschaftung und Erhaltung sowie zeitlich nicht konkret vorhersehbare Liegenschaftsaufwendungen angespart wurde; es gilt dies ebenso bei niedrigem Zinsniveau⁷³, es muss zu jeder Zeit sichergestellt sein, dass genügend Geldmittel für alle Arten⁷⁴ von zukünftigen Liegenschaftsaufwendungen wie etwa größere Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, vorhanden sind.⁷⁵

Zum Verwalter und diese erteilten Weisungen der Wohnungseigentümer:

Den Verwalter trifft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Pflicht zur Bildung einer angemessenen Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen sowie zur Festlegung der Höhe der Rücklage. Diese Pflicht (wie auch dieses Recht) kam dem Verwalter nach der bisherigen Rechtslage so lange zu, als ihm die Mehrheit der Wohnungseigentümer durch Beschluss in der Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg durch einen rechtsgestaltenden Beschluss keine gegenteilige Weisung erteilt hat.⁷⁶

Wenn künftig nicht einer der Ausnahmetatbestände gemäß § 31 Abs 1 WEG 2002 erfüllt ist, handelt es sich bei der Weisung der Wohnungseigentümer, die gesetzliche

⁷⁰Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁷¹vgl. E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 31 Rz 26.

⁷²AG Berlin-Charlottenburg 03.05.2018, 72 C 15/18 Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht (ZWE) 2019, 90 zur wohnungseigentumsrechtlichen Instandhaltungsrücklage in Deutschland.

⁷³LGZ Wien 4.11.2020, 39 R 154/20s MietSlg 72.451.

⁷⁴OGH 15.12.2009, 5 Ob 171/09x MietSlg 61.699; OGH 27.05.2010, 5 Ob 49/10g MietSlg 62.453.

⁷⁵LGZ Wien 4.11.2020, 39 R 154/20s MietSlg 72.451.

⁷⁶OGH 24.03.2015, 5 Ob 29/15y MietSlg 67.484; OGH 25.09.2015, 5 Ob 72/15x MietSlg 67.486; OGH 23.11.2015, 5 Ob 206/15b immolex 2016/43 (Räth) = ecolex 2016/2010 (Klein); RIS-Justiz RS0103218.

Mindestdotierung von Euro 0,90/m² und Monat zu unterschreiten, um eine gesetzwidrige, die vom Verwalter folglich nicht zu beachten ist⁷⁷.

Zum Teil wird jedoch die Ansicht vertreten, dass im Falle der Beurteilung beispielsweise komplexer bautechnischer Fragen⁷⁸ oder schwieriger Sach- und Rechtslage nicht von einer gesetzwidrigen Weisung ausgegangen werden kann und sie der Verwalter nach sorgfältiger Prüfung der Sach- und Rechtslage befolgen darf.⁷⁹

Zur Mindestrücklage:

Der wohnungsgemeinnützigkeitsrechtliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag diente ursprünglich im Regierungsprogramm als Vorbild für die gesetzliche Verankerung einer Mindestrücklage im Wohnungseigentumsrecht, doch wurde von der Schaffung einer solchen Übereinstimmung abgesehen.⁸⁰

Das Einführen der Mindestrücklage geht auf die im Schrifttum⁸¹ geäußerte Erwägung zurück, dass Eigentümergemeinschaften eher die Bereitschaft zukommt, in notwendige Erhaltungsarbeiten oder auch sinnvolle Maßnahmen zu investieren, je mehr diese durch eine bereits gebildete Rücklage gedeckt sind und je weniger sie diese durch eine Sonderumlage, die eine erhebliche finanzielle Belastung der einzelnen Wohnungseigentümer bewirken kann, finanzieren müssen. Nunmehr wurde die Mindestrücklage gesetzlich verankert (aktuell € 0,90 wertgesichert/m²/Monat), um ein vorausschauendes Ansparen für die zukünftige – insb. auch die gesellschafts- und klimapolitisch gewünschte – Erhaltung und Verbesserung der Baulichkeiten sicherstellen zu können.⁸²

Der Begriff dieser in § 31 Abs 1 dritter Satz WEG 2002 nunmehr gesetzlich festgelegten Mindestrücklage soll im Sinne eines engeren Verständnisses des Rücklagebegriffs⁸³

⁷⁷ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 5ff.

⁷⁸Vgl OGH 29.06.2015, 6 Ob 3/14f MietSlg 67.456.

⁷⁹Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 20 WEG Rz 12; Pittl/Niedrist, Interessenwahrungspflicht und Weisungsgebundenheit des Verwalters, in FS Binder (2010) 129 (141).

⁸⁰ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 5.

⁸¹Vgl Dirnbacher, wobl 2011, 295.

⁸²Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁸³OGH 01.04.2008, 5 Ob 185/07b wobl 2008, 275 (Call); OGH 18.07.2018, 5 Ob 80/18b wobl 2020/58; OGH 20.02.2020, 5 Ob 162/19p immolex 2020/66 (Jenewein).

ausgelegt werden, wodurch sichergestellt werden soll, dass es neben den laufend wiederkehrenden Betriebskosten auch wirklich zur Ansparung von ausreichenden Geldmitteln für langfristige, zeitlich jedoch nicht genau vorhersehbare, Aufwendungen kommen kann.⁸⁴

Würde man den Begriff nicht eng auslegen, wären alle Geldmittel darunter zu verstehen, die die Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft für Aufwendungen im Sinne der §§ 31, 32 WEG 2002 zu bezahlen haben⁸⁵, wodurch es nie zu einer Ansparung für Erhaltungsinvestitionen kommen würde, weil im Regelfall schon die laufenden Bewirtschaftungskosten (BK) Euro 0,90/m²/Monat übersteigen.⁸⁶

Zur Ermittlung der monatlichen liegenschaftsbezogenen Mindestdotierung:

Bei der „Angemessenheit“ der Rücklage iSd § 31 Abs 1 erster Satz WEG 2002 handelt es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff. Im Gegensatz dazu konkrete Angaben werden jedoch dazu gemacht, wie die monatliche liegenschaftsbezogene Mindestdotierung der Rücklage zu ermitteln ist: Es hat zuerst die Multiplikation der Nutzfläche sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte auf der Liegenschaft nach § 2 Abs 7 WEG 2002 mit der Höhe der gesetzlichen Mindestrücklage (momentan € 0,90 wertgesichert nach § 31 Abs 5 WEG 2002) zu erfolgen. Der sich daraus ergebende monatliche Gesamtbetrag ist gemäß § 32 WEG 2002 auf die Wohnungseigentümer aufzuteilen und die Beiträge vorzuschreiben.⁸⁷

Zum Überschreiten der Mindestdotierung:

Während es sich beim wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag um einen Maximalbetrag handelt, sodass eine gemeinnützige Bauvereinigung den Höchstbetrag an zulässigem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag ausschöpfen kann, aber nicht muss⁸⁸, ist die wohnungseigentumsrechtliche Mindestrücklage eine Mindestgröße. Häufig wird die Vorschreibung Rücklagenbeiträge notwendig sein. Hierzu wird in den Gesetzesmaterialien beispielsweise auf den Fall

⁸⁴OGH 30.09.1997, 5 Ob 367/97z MietSlg 49.524; OGH 15.12.2009, 5 Ob 171/09x MietSlg 61.206.

⁸⁵E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, § 31 Rz 15.

⁸⁶Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 149.

⁸⁷Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 149.

⁸⁸Beer/Vospernik in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Tk³ § 14d WGG Rz 1.

verwiesen, in dem für den Verwalter schon erkennbar ist, dass notwendige Erhaltungsarbeiten oder auch Verbesserungen absehbar sind und bisher keine relevante Rücklage gebildet oder diese aufgebraucht wurde.⁸⁹

Zum Unterschreiten der Mindestdotierung:

Die Mindestdotierung zu unterschreiten und dadurch von der gesetzlichen Grundregel abzugehen, ist nach den Gesetzesmaterialien lediglich in den in § 31 Abs 1 WEG 2002 genannten Ausnahmefällen zulässig, wenn es auch bei Einhebung eines geringeren Beitrags zur Bildung einer angemessenen Rücklage kommen kann. Wichtig ist, dass auch bei Unterschreitung der Mindestrücklage jedenfalls eine angemessene Rücklage gebildet werden muss, die sich nach der voraussichtlichen Entwicklung der Aufwendungen in einem zukünftigen Zeitraum von zehn Jahren zu richten hat.⁹⁰

Der unbestimmte Gesetzesbegriff des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage:

Ein besonderes Ausmaß der vorhandenen Rücklage ist gemäß den Gesetzesmaterialien dann gegeben, wenn sie ohnehin schon ein außergewöhnlich hohes Guthaben aufweist. *Kothbauer* hätte es positiv betrachtet, wäre ein „bestimmtes Vielfaches“⁹¹ des monatlichen Mindestbetrags für die Qualifikation eines besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage festgelegt worden, bei dessen Überschreitung es zur „Aussetzung“ der monatlichen Mindestrücklage kommen hätte dürfen.⁹²

Zwar ist immer auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalls Bedacht zu nehmen, doch sollte *Kothbauer* hier zugestimmt werden, wonach nähere Erläuterungen zum unbestimmten Gesetzesbegriff des „besonderen Ausmaßes“ vorteilhaft gewesen wären. Wie bereits ausgeführt, gibt es keinen homogenen Gebäudebestand von Wohnungseigentumsbaulichkeiten und ist aus einer bestimmten Höhe der Rücklage nicht automatisch der Schluss zu ziehen, dass eine Unterschreitung der Mindestdotierung der

⁸⁹*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁹⁰*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁹¹Nach *Gumhold/Schmied*, Kompendium Wohnungseigentum Österreich (2022) 187 könnte mindestens ein Betrag über dem Doppelten eine Unterschreitung der Mindestrücklage rechtfertigen.

⁹²*Kothbauer*, WEG-Novelle 2022 (2022) 73.

Rücklage zulässig sein soll. Die Ermittlung der Bedeutung von „besonderes Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklage“ hat durch Interpretation nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls zu erfolgen und sollte nicht angenommen werden, dass „das besondere Ausmaß“ der bereits vorhandenen Rücklage ausschließlich dann vorliegt, wenn die vorhandenen Geldmittel und die laufenden die Mindestrücklage unterschreitenden Dotierungen der Rücklagenbeträge zu 100% ausreichen, um die absehbaren Aufwendungen in den kommenden zehn Jahren abzudecken.⁹³

*Gumhold/Schmied*⁹⁴(mit Verweis auf *Kothbauer*⁹⁵) sehen eine gänzliche Aussetzung der Rücklageneinhebung nur in einigen wenigen Ausnahmefällen bei diesem Ausnahmetatbestand als gerechtfertigt. Zum Verständnis von „Aussetzen“ ist anzumerken, dass darunter nicht zu verstehen sein soll, dass dem Grunde nach keine Einhebung von Rücklagenbeiträgen zulässig wäre. Eine derartige Vorgehensweise würde mit der Zielsetzung des ersten Satzes des § 31 Abs 1 WEG 2002 in Konflikt stehen. Hierzu werden in den Gesetzesmaterialien folgende Beispiele genannt: *„(a) die Zuführung eines kraft einvernehmlicher Vereinbarung der Wohnungseigentümer für den Verkauf der Hausbesorgerwohnung erzielten hohen Geldbetrags in die Rücklage und (b) die „fleißige“ – in der Praxis wohl eher selten vorkommende – Ansparung hoher Rücklagenbeiträge, die nicht verbraucht wurden.“*⁹⁶

Auch nachstehendes Beispiel wird hierzu angeführt: Die Rücklagenzuführung einer Versicherungsleistung, die die Kosten einer Schadensbehebung, die von der Eigentümergemeinschaft mit Sonderdotierung vorfinanziert wurde, zur Gänze oder in erheblichem Ausmaß abdeckt.⁹⁷

Erst kurz zurückliegende Neuerrichtung oder durchgreifende Sanierung und was darunter zu verstehen ist:

⁹³*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁹⁴*Gumhold/Schmied*, Kompendium Wohnungseigentum Österreich 187.

⁹⁵*Kothbauer*, Newsletter 2021/66, 23.

⁹⁶*Dirnbacher*, Baustelle Wohnrecht - Wünsche, Anregungen und Forderungen an den Gesetzgeber in wobl 2011, 295.

⁹⁷*Kothbauer*, WEG-Novelle 2022 S 74.

Die Mindestdotierung zu unterschreiten ist zulässig, wenn es erst vor kurzem zur Neuerrichtung der Baulichkeit oder einer durchgreifenden Sanierung des Gebäudes gekommen ist.⁹⁸

Die Auslegung von „Neuerrichtung“ bedarf keiner weiteren Erklärung. „Durchgreifende Sanierung“ wird in den Gesetzesmaterialien auch als „umfassende Sanierung“ bezeichnet. Bei einer erst kurz zurückliegenden durchgreifenden (= umfassenden) Sanierung geht der Gesetzgeber davon aus, dass für einen Zeitraum von mehreren Jahren keine größeren Investitionen in die Liegenschaft anfallen und daher auch eine Unterschreitung der Mindestrücklage zulässig ist.⁹⁹

*Kothbauer*¹⁰⁰ und *Gumhold/Schmied*¹⁰¹ beziehen sich bei der Auslegung auf die Begriffsbestimmung der „durchgreifenden Erneuerung“ in § 2 Abs 1 BTVG, zu welcher in den ErlRV¹⁰² ausgeführt wird, dass eine durchgreifende Erneuerung vorliegt, wenn die Kosten der Renovierung die Hälfte der gesamten Neuerstellungskosten erreichen. *Prader/Markl*¹⁰³ sieht die Begriffsbestimmung der „durchgreifenden Erneuerung von Wohnungen, Geschäftsräumen oder Geschäften“ im Einklang mit Pkt 3.7 der ÖNORM B 2120, zumal die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen über den Umfang einer wohnungsinnenseitigen Sanierung hinausgehen, indem etwa Grundrissveränderungen und Änderungen an der technischen Infrastruktur des Hauses und der Erschließung vorgenommen werden, aber beispielsweise auch Eingriffe in die konstruktive Substanz erfolgen. Laut OGH¹⁰⁴ ist bei Baumaßnahmen (z.B. Erneuerung aller elektrischer Leitungen, Installieren einer Gasetagenheizung, Schaffung neuer sanitärer Einrichtungen, ua...) grundsätzlich von einer „durchgreifenden Erneuerung“ eines Wohnungseigentumsobjekts auszugehen. Ob auf die BTVG-Begriffsbestimmung der „durchgreifenden Erneuerung“ im Rahmen der Auslegung für die wohnungseigentumsrechtliche Regelung herangezogen werden kann, ist zu bezweifeln, zumal sich begrifflich die durchgreifende Erneuerung schon von der durchgreifenden (= umfassenden) Sanierung unterscheidet.¹⁰⁵

⁹⁸*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

⁹⁹ErläutRV 1174 BlgNR. 27 GP 6.

¹⁰⁰*Kothbauer*, Newsletter 2021/66, 23.

¹⁰¹*Gumhold/Schmied*, Kompendium Wohnungseigentum Österreich 188.

¹⁰²ErläutRV 312 20. GP 13.

¹⁰³*Prader/Markl* in *Schwimann/Kodek*, BTVG Praxiskommentar § 2 BTVG Rz 2.

¹⁰⁴OGH 17.02.2005, 8 Ob 113/04g wobl 2006/14 (Pittl).

¹⁰⁵Vgl <https://de.wikipedia.org/wiki/Sanierung> (Bauwesen) (Stand 06.04.2022)

Auch die Ziele des WEG und des BTVG unterscheiden sich voneinander. Bei der Auslegung der „durchgreifende Sanierung“ in § 31 Abs 1 WEG 2002 sollte mehr auf den Zweck und die Zielsetzung der WEG-Novelle 2022 Bedacht genommen werden. Schon nach den Zielvorstellungen der WEG-Novelle 2022 handelt es sich vielmehr um umfassende liegenschaftsbezogene thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen, durch welche ein Beitrag zur Erreichung der Klima- und Energieziele Österreichs geleistet werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf die Richtlinie 2010/31/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 19. 5. 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (veröffentlicht im ABl L 2010/153, 13) sowie auch die Bauordnungen der Länder zur Verringerung des Energieverbrauchs in Gebäuden verwiesen, in welchen energetische Mindestanforderungen bei einer umfassenden Sanierung festgelegt werden.¹⁰⁶

Es sollte bei der Auslegung der „durchgreifende Sanierung“ eher auf Maßnahmen wie beispielsweise Fenstertausch, Heizkesseltausch, Verbesserung haustechnischer Anlagen, Dämmung, die Nachrüstung thermischer Solaranlagen zur Unterstützung der Warmwasserzubereitung und/oder sonstige Maßnahmen der Dekarbonisierung und zur Energieeinsparung Bedacht genommen werden. Bei einer umfassenden (= durchgreifenden) Sanierung ist im Regelfall nicht davon auszugehen, dass man mit Kosten in der Höhe der Hälfte der gesamten Neuherstellungskosten konfrontiert sein wird, liegen die durchschnittlichen Sanierungskosten bei umfassenden Gebäudesanierungen unter der Hälfte der gesamten Neuherstellungskosten.¹⁰⁷

Zur Bedeutung von „kurz zurückliegend“ iSd § 31 Abs 1 WEG 2002 im Detail:

Aufgrund der Tatsache, dass Baulichkeiten schon in Bezug auf ihr Baualter hinsichtlich ihrer Erhaltungs- und Verbesserungsnotwendigkeiten unterscheiden, ist in den Gesetzesmaterialien zu finden, dass nach einer „eben erst“ durchgeführten durchgreifenden Sanierung des Gebäudes (auch mit begleitenden Verbesserungen) „auf etliche Jahre hinaus keine größeren Investitionen“ in die Liegenschaft anfallen und daher auch eine Unterschreitung der Mindestrücklage zulässig ist.¹⁰⁸

¹⁰⁶Frankl-Templ/Hüttler in Rainer, Miet- und WohnR Kap. 20.8.1.1. (Stand 01.01.2022).

¹⁰⁷Schinagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

¹⁰⁸Räth, Die neue Rücklage in immolex 2022, 16.

Dasselbe gilt, wenn das Gebäude erst vor kurzem neu errichtet wurde. Laut Gesetzesmaterialien soll in beiden Fällen für eine gewisse Zeit eine Mindestansparung für die Bildung einer angemessenen Rücklage verzichtbar, nach einer gewissen Zeitspanne jedoch wieder eine kontinuierliche Ansparung mindestens mit der gesetzlichen Mindestrücklage notwendig sein.¹⁰⁹

Nach *Pittl*¹¹⁰ und *Gumhold/Schmied*¹¹¹ soll es sich bei „kurz zurückliegender“ Zeitraum iSd § 31 Abs 1 WEG 2002 um etwa drei Jahre handeln, wohingegen *Stabentheiner*¹¹² betont, dass die erläuternden Bemerkungen nicht dahingehend verstanden werden dürften, dass schon nach dem dritten Jahr die Zuführung der Rücklage sogleich den Mindestbetrag von € 0,90 erreichen müsste. Für ihn angemessen und ausreichend sei es, wenn in den Folgejahren nach den ersten drei Jahren ab Fertigstellung des Gebäudes (oder der durchgreifenden/umfassenden Sanierung) zunächst nur ein gewisser Bruchteil des Mindestbetrags eingehoben und die Dotierung sodann später im Verlauf weiterer Jahre auf den Mindestbetrag von € 0,90 erhöht wird. Auch *Kothbauer* stimmt dieser Ansicht insofern zu, als eine einschleifende Dotierung der Rücklage in Richtung Mindestrücklage für eine Zeitspanne von bis zu zehn Jahren Deckung im Begriff „kurz zurückliegend“ finden würde.¹¹³

Stabentheiner sollte in diesem Zusammenhang zugestimmt werden, liegen doch einige Gründe vor, die gegen die von *Pittl*¹¹⁴ und *Gumhold/Schmied*¹¹⁵ geäußerte Ansicht sprechen, wonach es sich um höchstens drei Jahren handle. Hierzu ist anzumerken, dass zum einen im allgemeinen Teil der Gesetzesmaterialien unter Pkt A. (Problem)¹¹⁶ dargelegt wird, dass es im Rahmen der WEG-Novelle 2022 auch zu Schaffung von Erleichterungen für Maßnahmen zur „Dekarbonisierung“ kommen soll und ein dafür essentielles Mittel die im Regierungsprogramm angekündigte Implementierung der verpflichtenden Rücklagendotierung ist. Weiters enthalten die Materialien der WEG-Novelle 2022 im allgemeinen Teil unter Pkt F. Minstdotierung der Rücklage (§ 31 Abs 1 WEG 2002) im

¹⁰⁹*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

¹¹⁰*Pittl*, Handbuch Wohnungseigentumsrecht (2022) 192.

¹¹¹*Gumhold/Schmied*, Kompendium Wohnungseigentum Österreich 187.

¹¹²*Stabentheiner*, Die WEG Novelle 2022, ÖJZ 2022, 257 (268).

¹¹³*Kothbauer*, WEG-Novelle 2022, 75.

¹¹⁴*Pittl*, Handbuch Wohnungseigentumsrecht 192.

¹¹⁵*Gumhold/Schmied*, Kompendium Wohnungseigentum Österreich 187.

¹¹⁶ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 1.

zweiten Absatz den Hinweis, dass ein Mindestbetrag vorgegeben wird, der allgemein für ein effizientes Ansparen der Rücklage – insbesondere für die oben genannten Maßnahmen zur „Dekarbonisierung“ – ausreichend ist. Im dritten und essentiellen Absatz des Pkt F. im Allgemeinen Teil werden jene Ausnahmen, die eine Unterschreitung der Mindestdotierung erlauben, aufgezählt. Jener Textteil, der sich auf die erst kurz zurückliegende Neuerrichtung bzw. umfassend durchgreifende Sanierung eines Gebäudes Bezug nimmt, lautet wie folgt: *„Zum anderen ist an solche Eigentümergemeinschaften zu denken, die eben erst eine durchgreifende Sanierung des Gebäudes (auch mit begleitenden Verbesserungen) durchgeführt haben, sodass auf etliche Jahre hinaus keine größeren Investitionen in die Liegenschaft anfallen. Eine gleichartige Ausgangslage ist gegeben, wenn die Neuerrichtung des Gebäudes erst kurze Zeit zurückliegt. In derartigen Fällen ist für eine gewisse Zeit eine Mindestansparung für die Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich. Freilich wird auch in solchen Ausnahmefällen nach Verstreichen einer bestimmten Zeit dann wieder eine kontinuierliche Ansparung zumindest mit der gesetzlichen Untergrenze nötig sein.“* Aus dem Allgemeinen Teil unter Pkt G. ergibt sich die Beschränkung dieses Gesetzesvorhabens im Wesentlichen auf die Ankündigungen im Regierungsprogramm und solche Neuerungen, von denen positive Wirkungen auf Klimafaktoren ausgehen können, wodurch ein Anhaltspunkt dafür geliefert ist, welches Ziel durch den Gesetzgeber mit der Einführung der Mindestrücklage verfolgt wird. Es besteht ein Zusammenhang zwischen der Bereitschaft der Eigentümergemeinschaften in Erhaltungsmaßnahmen zu investieren und der Höhe der schon angesparten Geldmittel, denn je mehr eine Investition durch die Rücklage gedeckt werden kann, umso eher besteht die Bereitschaft, die Investition vorzunehmen.¹¹⁷

Durch die Einführung einer über die bisherige Rechtslage hinausgehenden grundsätzlichen Dotierung einer Mindestrücklage wird das Ziel der rechtzeitigen und vorausschauenden Ansparung von Geldmittel verfolgt, sodass langfristig die im Gebäudebestand notwendigen Maßnahmen zur „Dekarbonisierung“ oder sonstige thermisch-energetische oder klimarelevante Maßnahmen durchgeführt werden können. Die Wohnungseigentümer sollen nicht plötzlich mit hohen Einmalzahlungen oder mit den mit der Aufnahme eines Darlehens verbundenen Kosten überrascht werden. Bei neu errichteten bzw. umfassend sanierten Baulichkeiten wird es nicht mehr notwendig sein Dekarbonisierungsmaßnahmen zu setzen, zumal derartige Gebäude bereits „auf dem neuesten Stand“ sind. In diesem Zusammenhang

¹¹⁷ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 5.

soll auch nicht unberücksichtigt bleiben, dass sowohl Bauordnungen als auch länderspezifischen Wohnbauförderungsvorschriften technische Regelungen und Leitlinien zur Energieeffizienz sowie zum Einsatz erneuerbarer Energieträger in Gebäuden festgelegt haben, die sowohl bei Neubauten als auch bei der umfassenden Sanierung anwendbar sind und diese Kriterien für einen nachhaltigen ökologischen Wohnbau auch zwingend eingehalten werden müssen. Für den Gesetzgeber besteht auch kein Zweifel darüber, dass nach der Erfahrung des täglichen Lebens in derartigen Gebäuden jahrelang keine größere Instandsetzungsnotwendigkeit besteht, weshalb es sich bei „kurzer Zeit“ ausschließlich um einen Zeitraum von mehreren Jahren handeln kann. Grundsätzlich sollte für einen Zeitraum von zehn Jahren nach Neuerrichtung oder umfassender/durchgreifender Sanierung die Vermutung des „kurzen Zurückliegens“ gegeben sein. In diesem Zeitraum haben die Eigentümer der Rücklage angemessene Beiträge zuzuführen, die die Mindestdotierung unterschreiten können (aber nicht müssen) und sich aber gleichzeitig am erforderlichen Bedarf, wie er sich insbesondere aus der Vorausschau gem. § 20 Abs 2 WEG 2002 ergibt, orientieren. Nach *Stabentheiner*¹¹⁸ sind diese stetig und sukzessive an die Mindestrücklage heranzuführen, wonach im Grunde eine kontinuierliche Ansparung in zumindest der Höhe der gesetzlichen Mindestrücklage notwendig sein. Durch das stetige Heranführen der „Einstiegsrücklage“ auf zumindest die Mindestrücklage wird auch den Erhaltungs- und Instandhaltungsnotwendigkeiten in der ersten Lebensphase einer Baulichkeit Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird auf *Gerersdorfer*¹¹⁹ Bezug genommen, welcher die Lebensphasen eines Gebäudes kurz und prägnant wie folgt zusammenfasst:¹²⁰

- „(a) Phase 1: Gewährleistung, für die Dauer von zehn Jahren lediglich kleinere nutzerbedingte Reparaturen und geringfügige Mängelbehebungen
- (b) Phase 2: ab dem elften Jahr laufende Erhaltungsaufwendungen,
- (c) Phase 3: ab einem Zeitraum von 25 bis 40 Jahren nach Errichtung: umfangreichere größere Maßnahmen der notwendigen Instandsetzung und Verbesserung und
- (d) Phase 4: Ende der Baulichkeit (für Wohnungseigentumsanlagen eher hypothetisch)“¹²¹

¹¹⁸*Stabentheiner*, ÖJZ 2022, 257.

¹¹⁹*Gerersdorfer*, Leitfaden (FN 8).

¹²⁰*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 145.

¹²¹*Schinnagl*, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 145.

Wenn aber für den Verwalter beim Gebäude schon in seiner ersten Gebäudelebensphase erhebliche Baumängel und eine unverhältnismäßig hohe Reparaturennotwendigkeit erkennbar werden, muss er die Rücklagendotierung entsprechend anheben.¹²²

Der Besondere Teil der RV zur WEG-Novelle 2002 hält zu Z 11 (§ 31 Abs 1) fest, dass Liegenschaften und auf ihnen errichtete Gebäude sich hinsichtlich des Alters, des Erhaltungs- und Verbesserungs- sowie des Ausstattungszustandes, der Verbesserungsbedürftigkeit und hinsichtlich der bereits vorhandenen Rücklagenbeiträge markant unterscheiden. Aus Punkt 6 zu Z 11 ergibt sich, dass bei einem neuerrichteten Gebäude circa in den ersten drei Jahren ab Fertigstellung auf die Einhebung einer Rücklage zur Gänze verzichtet werden kann und Gleiches für den Fall der umfassenden Sanierung eines Gebäudes gilt; dabei handle es sich jedoch nur um eine grundsätzliche Orientierungslinie, sodass stets die konkreten Gegebenheiten berücksichtigt werden müssen. Es soll aber nicht dazu kommen, dass diese drei Jahre, die unmittelbar an die Fertigstellung anschließen und nach den Gesetzesmaterialien sogar den Wohnungseigentümern erlauben, keine Rücklage zu bilden, mit der Dauer des Zeitabschnittes, in dem ein Unterschreiten der Mindestrücklage zulässig sein kann, gleichgesetzt werden. Schon rein begrifflich versteht man unter „Entbehrlichkeit der Rücklagendotierung“ etwas Anderes als bei der Pflicht zur Bildung einer Rücklage, deren festzusetzende Höhe lediglich die Höhe des gesetzlichen Mindestbetrags unterschreiten darf. Da sich aus den Gesetzesmaterialien ergibt, dass nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls sowohl bei einer erst kurz zurückliegenden Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung eines Gebäudes in den ersten drei Jahren, somit unmittelbar nach Fertigstellung die Rücklageneinhebung gänzlich entfallen kann, beginnt die Pflicht zur Rücklagendotierung nach § 31 Abs 1 WEG 2002 nach Ansicht des Gesetzgebers überhaupt erst nach Ablauf des dritten Jahres.¹²³

Erst dann ist – so nach den Erläuterungen - überhaupt eine Rücklagendotierung iSd § 31 WEG 2002 in Ansatz zu bringen. Die Entbehrlichkeit der Einhebung in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung kann damit erklärt werden, dass es sich bei diesen drei Jahren auch um die Dauer der Gewährleistungsfrist handelt und grundsätzlich binnen dieser Frist auch de facto keine oder nur wenige Instandhaltungskosten anfallen bzw. bei Auftreten von

¹²²Räth, Die neue Rücklage in immolex 2022, 16.

¹²³ErläutRV 1174 BlgNR 27. GP 21.

Mängeln Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können. In der Wohnungswirtschaft werden Verwalter aber künftig immer verpflichtet sein, nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls sorgsam und gewissenhaft zu überprüfen, ob die gänzliche Aussetzung der Rücklageneinhebung in den ersten drei Jahren bei Neubauprojekten oder kurz zurückliegender durchgreifender/umfassender Sanierung überhaupt wirtschaftlich angebracht ist. Verantwortungsvolle Verwalter werden somit aus Vorsichtsgründen niedrige Rücklagenbeiträge in einer „Einstiegsrücklage“ einheben, weil es durchaus zum Auftreten von Mängeln, die aber keinen Gewährleistungsmangel darstellen, kommen kann, wodurch eine Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft ausgelöst werden könnte. Fehlende Zahlungseingänge aus dem Titel der Rücklageneinhebung könnten auch die Eigentümergemeinschaft in Liquiditätsschwierigkeiten bringen.¹²⁴

Darüber hinaus ergibt sich für den Verwalter die Gefahr, dass er für den dadurch entstandenen Schaden haftet, wenn er in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung nicht für die ordnungsgemäße Bildung einer angemessenen Rücklage sorgt und die Rücklageneinhebung für entbehrlich erachtet.¹²⁵

Darauf, dass die Dotierung der Rücklage unmittelbar nach Bezug einer Baulichkeit aber grundsätzlich nur in eher geringem Umfang notwendig ist, wurde bereits in Österreichs Zeitschrift für Fragen des Wohnungseigentums 1975 Nr. 4, 3 hingewiesen.¹²⁶

Zu Reihen- oder Einzelhausanlagen:

Für den Fall, dass sich Wohnungseigentümer in einer Reihen- oder Einzelhausanlage einvernehmlich verpflichtet haben, die Kosten für die (gesamte) Erhaltung ihres Reihen- oder Einzelhauses selbst zu tragen, wird es vom Gesetzgeber als nicht gerechtfertigt erachtet, diesen Wohnungseigentümern zusätzlich noch zwingend eine Mindestdotierung der Rücklage aufzubürden. Bereits im Wohnungseigentumsvertrag („WE-Vertrag“), oder aber auch nachträglich, kann eine einvernehmliche schriftliche Vereinbarung getroffen werden. Einstimmige nachträgliche Vereinbarungen werden bei großen

¹²⁴So auch *Kothbauer*, WEG-Novelle 2022, 75; *Räth*, Die neue Rücklage in immoLex 2022, 16.

¹²⁵*Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³ § 31 WEG Rz 4.

¹²⁶Teilweise veröffentlicht in Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 (1976) § 16 WEG 1975 Rz 2.

Wohnungseigentumsanlagen selten sein, bei Reihenhäusanlagen oder Anlagen mit Doppelhaushälften, die lediglich aus wenigen Einheiten bestehen, besteht die Möglichkeit der Wohnungseigentümer, durch eine einvernehmliche „Erhaltungsvereinbarung“ aus der Mindestrücklage hinaus zu optieren“. ¹²⁷

Analyse:

Der Klimawandel lässt sich nicht mehr leugnen. Ob es in den nächsten zehn Jahren zur Durchführung von thermisch-energetischen Sanierungen zur Verringerung des Energieverbrauchs oder zu Maßnahmen der Dekarbonisierung im Gebäudesektor kommt, ist insbesondere auch in wirtschaftlicher Hinsicht davon abhängig, ob die Wohnungseigentümer vorausschauend ansparen. Es wird sich als eine große Herausforderung für die gesamte Wohnungswirtschaft herausstellen, die klimapolitischen Maßnahmen umzusetzen und die genannten Ziele zu erreichen. Obwohl es sich bei der Einführung der Mindestrücklage im WEG 2002 um einen wesentlichen Beitrag zur Erlangung der Klimaneutralität handelt, sind aus meiner Sicht weitere politische Rahmenbedingungen erforderlich – insbesondere hinsichtlich der Qualifikation dieser Maßnahmen als Erhaltungsarbeiten – sowie Unterstützungen durch Förderungen oder steuerrechtliche Anreize aber auch entsprechende technische Lösungen, um den Gebäudebestand klimaneutral umstellen zu können und das politisch ambitionierte Ziel der Klimaneutralität bis 2040 auch tatsächlich erreichen zu können. ¹²⁸

Zur betraglichen Mindestgrenze für die Beiträge zur Bildung der Rücklage:

Eines der meistdiskutierten Inhaltselemente der Novelle ist die Einführung einer betraglichen Mindestgrenze für die Beiträge zur Bildung der Rücklage. ¹²⁹

Zur Höhe dieses Mindestbetrags wird in den Gesetzesmaterialien ausgeführt, dass der gewählte Betrag von € 0,90 einerseits zur langfristigen Sicherstellung der Erhaltung der Liegenschaft idR grundsätzlich ausreichend, andererseits aber auch durchaus noch leistbar und damit sozial verträglich sei. ¹³⁰

¹²⁷Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145.

¹²⁸Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145

¹²⁹RV 1174 BlgNR 27. GP 5 f.

¹³⁰RV 1174 BlgNR 27. GP 20.

Die konkrete Anordnung dieser Mindestgrenze findet sich im neu gefassten § 31 Abs 1. Sie knüpft an die schon in der bisherigen Fassung normierte Vorgabe an, dass bei der Festlegung der Beiträge zur Rücklage auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen ist (in der neuen Formulierung werden unter diesen Aufwendungen jene zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes noch besonders hervorgehoben). Im darauffolgenden Satz wird vorgesehen, dass die monatlichen Beiträge zur Rücklage insgesamt zumindest jenen Geldbetrag erreichen müssen, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem Betrag von € 0,90 ergibt. Der sich danach errechnende Gesamtbetrag ist nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungseigentümer aufzuteilen.¹³¹

Zur Ausnahme des Unterschreitens der Mindestgrenze:

Dieser Mindestbetrag darf ausnahmsweise dann unterschritten werden, wenn eine Dotierung in dieser Höhe zur Bildung einer angemessenen Rücklage nicht erforderlich ist oder wenn im Fall einer Reihen- oder Einzelhausanlage die Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht nach § 28 Abs 1 Z 1 vertraglich übernommen haben. Eine einvernehmliche schriftliche Vereinbarung kann bereits im WE-Vertrag aber auch nachträglich getroffen werden. Bei großen Wohnungseigentumsanlagen werden einstimmige nachträgliche Vereinbarungen wohl auch weiterhin die große Ausnahme sein, bei Reihenhäusanlagen oder Anlagen mit Doppelhaushälften, die aus wenigen Einheiten bestehen, könnten die Wohnungseigentümer – wie bereits erwähnt - sogar jetzt noch durch eine einvernehmliche „Erhaltungsvereinbarung“ aus der Mindestrücklage hinaus „optieren“.¹³²

Für den Gesetzgeber war klar, dass es bei Baulichkeiten schon aufgrund ihres Baualters in Bezug auf Erhaltungs- und Verbesserungsnotwendigkeiten Unterschiede ergeben -wird doch in den Gesetzesmaterialien betont, dass nach einer „eben erst“ durchgeführten durchgreifenden Sanierung des Gebäudes (auch mit begleitenden Verbesserungen) „auf

¹³¹§ 31 Abs 1 letzter Satz iVm § 32; RV 1174 BlgNR 27. GP 20.

¹³²Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022 in wobl 2022, 145

etliche Jahre hinaus keine größeren Investitionen“ in die Liegenschaft anfallen und daher auch eine Unterschreitung der Mindestrücklage zulässig ist.¹³³

Ein gleichartiger Ausgangspunkt ist gegeben, wenn die Neuerrichtung des Gebäudes erst vor kurzem erfolgt ist. In beiden Fällen soll nach den Gesetzesmaterialien für eine gewisse Zeit eine Mindestansparung für die Bildung einer angemessenen Rücklage entbehrlich sein, doch nach einer bestimmten Zeitspanne eine kontinuierliche Ansparung zumindest mit der gesetzlichen Mindestrücklage wieder notwendig sein. Zur Definition des „kurz zurückliegenden“ Zeitraums iSd § 31 Abs 1 WEG2002 wird auf die Ausführungen auf Seite 24ff verwiesen.^{134,135,136,137}

Zur Valorisierung des Mindestbetrags:

Für den Mindestbetrag von € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche ist in dem § 31 angefügten Abs 5 eine gesetzliche Valorisierung vorgesehen. Demnach ändert sich der Mindestbetrag entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex 2020; diese Valorisierung greift zum ersten Mal zu Jahresbeginn 2024 Platz und tritt dann in jedem zweiten Jahr wiederum jeweils zu Jahresbeginn ein. Maßgebend für die Berechnung der jeweiligen Erhöhung ist immer der Vergleich des Indexwerts für den Juni des jeweiligen Vorjahres mit dem Indexwert für den Monat Juni 2021. Die valorisierungsbedingten Änderungen vollziehen sich von Gesetzes wegen selbst und bedürfen zu ihrer Wirksamkeit keiner Kundmachung; als Service für die Praxis wird aber vorgesehen, dass der neue Betrag bis spätestens Ende November des jeweiligen Vorjahres auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen ist.¹³⁸

Die Regelung über die Mindestrücklage ist mit 1. Juli 2022 in Kraft getreten.

¹³³Die Ausnahme der kurz zurückliegenden Neuerrichtung eines Gebäudes ist nach Räth, Die neue Rücklage in immolex 2022, 16 nachvollziehbar.

¹³⁴Pittl, Handbuch Wohnungseigentumsrecht (2022) 192.

¹³⁵Gumhold/Schmied, Kompendium Wohnungseigentum Österreich 187.

¹³⁶Stabentheiner, Die WEG Novelle 2022, ÖJZ 2022, 257 (268).

¹³⁷Kothbauer, WEG-Novelle 2022 S 75.

¹³⁸<https://www.wko.at/branchen/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/Mindestruecklage.html> (Stand 17.08.2022)

G. Die Kompetenz des Verwalters

Die Kompetenz des Verwalters zur Festsetzung der Höhe dieser "Sonderumlage" besteht so lange, als ihm die Mehrheit der Wohnungseigentümer durch Beschluss in einer Eigentümerversammlung oder im Umlaufweg keine gegenteilige Weisung erteilt.¹³⁹

Der OGH stellte weiters klar, dass die Weisung eines oder mehrerer Wohnungseigentümer als (gemeinsame) Mehrheitseigentümer in Form eines im Haus angeschlagenen Schreibens keine Willensbildung der Eigentümergemeinschaft durch Beschluss darstellt und ebenso ein schriftlicher Umlaufbeschluss (zB Unterschriftenliste) erst dann wirksam zustande kommt, wenn allen Wohnungseigentümern die Gelegenheit eingeräumt wurde, sich entsprechend zu äußern.¹⁴⁰

Der Verwalter hat bei Beendigung seiner Tätigkeit eine Schlussrechnung zu legen. Diese kann auch durch die Eigentümergemeinschaft durchgesetzt werden.¹⁴¹

H. Zur Unzulässigkeit einer rückwirkenden Festsetzung und Zulässigkeit einer Nachforderung

Unzulässigkeit einer rückwirkenden Festsetzung:

Unstrittig ist, dass die Miteigentümer eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für die Aufwendungen zu bilden haben. Wie bereits ausgeführt, ist bei der Festlegung der Beträge zur Bildung der Rücklage auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen (§ 20 Abs 2 WEG) Bedacht zu nehmen.¹⁴²

Damit entsteht – wenn eben vom Verwalter oder durch einen Beschluss der Eigentümermehrheit oder einen rechtsgestaltenden Beschluss des Außerstreitrichters Beiträge zur Bildung einer Rücklage hinsichtlich der Liegenschaft festgesetzt wurden – eine auf die einzelnen Miteigentümer aufzuteilende Beitragsschuld. Eine rückwirkende

¹³⁹OGH 27.04.2011, 5 Ob 197/10x; OGH 06.11.2007, 5 Ob 164/07i; OGH 29.06.2015, 6 Ob 3/14f *E.M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 20 WEG Rz 17.

¹⁴⁰RIS-Justiz RS0108769.

¹⁴¹*Reßler* in *Illedits/Reich-Rohrwig*, § 31 WEG Rz 27.

¹⁴²*E. M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 31 WEG, Rz 22; *Spruzina* in *Schwimann*, § 16 WEG, Rz 1; *Löcker*, Die Wohnungseigentümergemeinschaft, 145.

Festsetzung von Beiträgen für die Vergangenheit ist nicht zulässig, da eben die Rücklage zur Vorsorge für Aufwendungen zu bilden ist. Die Höhe der Rücklage selbst ergibt sich daraus, dass in der Gegenwart oder in der Zukunft ein Bedarf für eine entsprechende Sanierung erwartet wird. Aus dem Vorsorgegedanken ergibt sich selbstsprechend, dass dieser schon begrifflich nicht in der Vergangenheit liegen kann, zumal ja auch die Bewirtschaftung bereits in der Vergangenheit lag. Es besteht daher nur die Möglichkeit, für künftigen Bedarf entsprechende finanzielle Vorsorge zu treffen und mit einer entsprechenden Festsetzung der Beiträge für die Zukunft den Bedarf an notwendiger Rücklagenhöhe zu sichern. Für den Fall, dass der gesetzlichen Verpflichtung eine entsprechende Rücklage zu bilden bzw. Beitragszahlungen zu leisten, nicht nachgekommen wurde, besteht für diesen Zeitraum auch keine (rückwirkende) Beitragspflicht. Es kann rückwirkend eine Festsetzung von Beiträgen für eine bereits vergangene Periode nicht vorgenommen werden.¹⁴³

Zulässigkeit einer Nachforderung:

Schon vor der Novellierung durch das 3. WÄG hat die Regelung des § 19 WEG 1975 vorgesehen, dass die Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage von den Miteigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen sind und ein von dieser Regel abweichender Verteilungsschlüssel nur von allen Miteigentümern schriftlich vereinbart werden kann.¹⁴⁴

Der OGH erkannte in der Entscheidung 5 Ob 244/05a¹⁴⁵, dass, selbst wenn ein Wohnungseigentümer laufend die ihm vorgeschriebenen Beiträge zur Rücklage bezahlte und die jährlichen Verwaltungsabrechnungen von den Wohnungseigentümern unwidersprochen geblieben sind, eine Nachforderung von Rücklagenbeiträgen vorgenommen werden kann und muss. Nämlich dann, wenn sich herausstellt, dass ein Wohnungseigentümer bisher nicht entsprechend seinem ergebenden Anteil belastet wurde. Wenn keine von § 19 Abs 1 WEG abweichende Vereinbarung oder gerichtliche Festsetzung

¹⁴³OGH 21.03.2006, 5 Ob 290/05s Zak 2006/405 S 235 = wobl 2006/127 (*Call*).

¹⁴⁴OGH 15.06.2004, 5 Ob 135/04w.

¹⁴⁵OGH 21.02.2006, 5 Ob 244/05a.

eines anderen Aufteilungsschlüssels, erfolgt, ist die Nachforderung die notwendige Konsequenz die sich aus der zwingenden Aufteilungsvorschrift ergibt.¹⁴⁶

In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die Liquiditätssicherung zur laufenden Bewirtschaftung insofern sichergestellt wird, als grundsätzlich gegen Bewirtschaftungskostenvorschreibungen die Aufrechnung unzulässig ist. Hieraus ergibt sich die Schlussfolgerung eines schlüssigen Verzichts der Wohnungseigentümer, mit eigenen Ansprüchen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich Akontovorschreibungen resultierend aus dem Wohnungseigentumsvertrag aufzurechnen.^{147,148}

I. Zum Begriff der „ordentlichen Abrechnung“

Nach § 31 Abs 3 WEG 2002 hat der Verwalter bei Beendigung eines Verwaltungsvertrags über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder, wenn kein neuer Verwalter bestellt ist, an die Eigentümergeinschaft herauszugeben. Dieser Anspruch auf Legung der Schlussrechnung ist ein Anspruch der Gemeinschaft und vom Anspruch eines jedes Wohnungseigentümers, nach § 20 Abs 3 WEG 2002 die Legung einer ordnungsgemäßen und richtigen Verwaltungsabrechnung zu begehren, zu unterscheiden ist.^{149,150}

Gemäß § 31 Abs 3 WEG 2002 antragslegitimiert zur Rechnungslegung ist ausschließlich die Eigentümergeinschaft¹⁵¹; anders in einem Verfahren zur Legung der Abrechnung nach § 20 Abs 3 WEG 2002 - dort ist jeder Wohnungseigentümer, nicht aber die Eigentümergeinschaft antragslegitimiert.¹⁵²

Hinsichtlich der Anforderungen an die Jahresabrechnung des Verwalters gibt es gesicherte, Judikatur¹⁵³, auf die im Folgenden näher eingegangen wird:

¹⁴⁶RIS-Justiz RS0013566; RS0015754; OGH 29.10.1996, 5 Ob 2298/96v; OGH 07.07.1998, 5 Ob 4/98v; OGH 15.06.2004, 5 Ob 135/04w; OGH 23.11.2004, 5 Ob 247/04s.

¹⁴⁷OGH 17.12.2012, 5 Ob 187/12d.

¹⁴⁸OGH 21.02.2006, 5 Ob 244/05a SZ 56/49 = MietSlg 35.616/10.

¹⁴⁹E. M. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 34 WEG Rz 23; 5 Ob 109/93 = wobl 1994, 71/15 [Call]

¹⁵⁰E. M. Hausmann aaO § 31 WEG Rz 42

¹⁵¹E. M. Hausmann aaO

¹⁵²Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴, § 31 WEG Rz 42

¹⁵³Vgl insb MietSlg 34/8; *Call/Hauswirth*, Die Jahresabrechnung in Wohnungseigentumsanlagen, wobl 1990, 57 ff; wobl 1991, 258/163 mit Anmerkungen von *Call*.

Eine Abrechnung hat den Mit- und Wohnungseigentümern alle Informationen zu liefern, die für eine Kontrolle der Tätigkeit des Verwalters erforderlich ist, so sind insbesondere auch die dazugehörigen Belege notwendig. Abrechnung und Belege sollen für jedermann nachvollziehbar, schlüssig und vollständig darlegen, welche Aufwendungen für das gemeinsame Objekt getätigt wurden, welche Erträge das gemeinsame Objekt abgeworfen hat und woher die Deckung des Fehlbetrages stammt. Einnahmen und Ausgaben sollen übersichtlich und verständlich aufgelistet werden, Einnahmen der Gemeinschaft im Außenverhältnis (etwa aus der Vermietung allgemeiner, nicht „parifizierter“ Parkplätze) von jenen im Innenverhältnis (Beitragsleistungen der einzelnen Wohnungseigentümer) abgegrenzt und ebenso die Ausgaben nach Hypothekentilgung, Betriebskosten (unter Einschluss der öffentlichen Abgaben und der Verwaltungskosten) sowie Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand zu unterteilen. Angaben über die Höhe der Rücklage, woraus sie sich ergibt und wofür sie verwendet wurde, sind ebenfalls von Wichtigkeit. Gelten besondere Aufteilungsschlüssel für Lasten der Liegenschaft, haben ist auch innerhalb der einzelnen Ausgabengruppen zu differenzieren – ebenso im Hinblick auf eine besondere Widmung von Einnahmen. Sämtliche Angaben sollen klar aufzeigen, wie die dem Verwalter anvertrauten Geldmittel verwendet werden, um im Falle einer mangelhaften Erfüllung seiner Tätigkeit entsprechend reagieren zu können. Es muss möglich sein, sämtliche Positionen der Abrechnung durch informative Kurzaussagen über den Gegenstand der Buchung genau zu individualisieren, sodass eine eindeutige Zuordnung zu den jeweiligen Belegen und zusammen mit diesen Belegen eine unverwechselbare Identifizierung des konkreten wirtschaftlichen Vorgangs möglich ist. Ausnahmen können nur gerechtfertigt sein, wenn beispielsweise laufend wiederkehrende Zahlungen wie etwa für Strom, Garten, Hausreinigung oder Teilleistungen auf eine bestimmte Schuld beispielsweise Lackierung der Fenster zusammengefasst und auch geringfügige Einnahmen und Ausgaben innerhalb einer Ordnungseinheit, wie etwa Zinsengutschriften oder Aufwendungen für Kleinreparaturen, zusammen ausgewiesen werden können, sofern die jeweilige Geldbewegung insgesamt auf Basis der Belege überprüfbar bleibt.¹⁵⁴

Der Verwalter hat die Gemeinschaftsinteressen nicht nur nach außen, sondern auch nach innen durchzusetzen und müsste sich in diesem Zusammenhang etwa Säumigkeit vorwerfen

¹⁵⁴Vgl. MietSlg 43.398.; *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg.), *Wohnungseigentum*⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1653.

lassen, wenn er Beitragsforderungen gegen Gemeinschaftsmitglieder nicht rasch gemäß § 20 Abs 5 WEG 2002 eintreibt, um allen Wohnungseigentümern in der Jahresabrechnung Informationen über die Beitragsleistungen der Gemeinschaftsmitglieder zu liefern.¹⁵⁵

Eine pauschale, auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage bezogene Angabe zur Feststellung der Unterdeckung, die sich im Grunde bereits aus der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung zu ergeben hat, ist nicht ausreichend. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern auch eine Überdeckung des sie betreffenden Kontos mitzuteilen, es darf ihnen nicht die Kontrolle der Richtigkeit eigener Beitragsleistungen genommen oder erschwert werden. Diese Grundsätze einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters ergeben sich im Grunde aus *Call/Hauswirth*, Die Jahresabrechnung in Wohnungseigentumsanlagen¹⁵⁶ und der dort verwerteten Judikatur, sodass nur einige spätere – auf derselben Linie liegende – Judikaturbelege nachzutragen sind¹⁵⁷. Das Hauptaugenmerk liegt zusammengefasst darauf, durch die jährliche Rechnungslegungspflicht den Wohnungseigentümern eine wirksame Kontrolle des Verwalters über alle die Wohnungseigentumsanlage betreffenden Einnahmen und Ausgaben zu erzielen. Aus diesem Grund hat die Abrechnung den Erfordernissen der Vollständigkeit, Übersichtlichkeit, Verständlichkeit und Schlüssigkeit zu entsprechen. Die Frage, ob diese Voraussetzungen jeweils erfüllt sind, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden.¹⁵⁸

Wie erwähnt bilden Abrechnung und Belegsammlung eine Einheit. Alles, was sich ohnehin ohne große Mühe aus den jeweiligen Belegen ergibt, muss nicht auch noch in der Abrechnung stehen.¹⁵⁹

Trotzdem kann und darf die Möglichkeit der Einsicht in die Belege die tatsächliche Rechnungslegung nicht ersetzen.^{160,161}

¹⁵⁵MietSlg 40.653, 40.656, 44.640, 45.555/33, 45.557, 46.541, 52.584 und 55.497.; *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1654.

¹⁵⁶wobl 1990, 57 ff.

¹⁵⁷Vgl die – teils zur verwandten Problematik der Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnung nach dem MRG ergangenen – Entscheidungen in wobl 1991/163 = MietSlg 43.396, wobl 1993/46, wobl 1993/88 sowie OGH 24.11.1992, 5 Ob 1053/92.

¹⁵⁸wobl 1992/82 = MietSlg 43.397.

¹⁵⁹wobl 1991/163; *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1654.

¹⁶⁰Vgl wobl 1993/46.

¹⁶¹MietSlg 45.559.

Damit auch tatsächlich jeder Wohnungseigentümer die Richtigkeit der Abrechnung überprüfen kann, hat diese alle die Liegenschaft betreffenden Geldflüsse und Einnahmen- und Ausgabenposten ausführlich und aufgeschlüsselt zu enthalten. Ob als Ergebnis der Abrechnung die einzelnen Objekte oder aber in Zusammenfassung mehrerer Objekte ein einzelner Wohnungseigentümer gewählt wird, ist unerheblich.¹⁶²

Im Rahmen der Durchsetzung der Abrechnungspflicht ist der Aufteilungsschlüssel insofern relevant, als die Abrechnung im Hinblick auf den Zweck der Abrechnungspflicht so ausgestaltet sein muss, dass für den Wohnungseigentümer daraus erkennbar ist, ob die gesetzlichen Aufteilungsgrundsätze des § 32 Abs 1 WEG und/oder allfällige davon abweichende Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG beachtet wurden.¹⁶³

In der Praxis bedient sich der Verwalter bei den Eingabe- und Ausdrucksmöglichkeiten der automationsunterstützten Datenverarbeitung, die sich jedoch stets an der gesetzlichen Rechnungslegungspflicht des Verwalters zu orientieren haben und Schwächen derartiger Programme somit kein Abgehen von der Vollständigkeit und Überprüfbarkeit einer Abrechnung erlauben.¹⁶⁴

Zur Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht des Verwalters hat ein Außerstreitrichter nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 in einem Zweiparteienverfahren zu entscheiden, ob eine gesetzmäßige Abrechnung vorliegt und welche Aufträge dem Verwalter gegebenenfalls zu erteilen sind, damit etwaig bestehende Mängel behoben werden.¹⁶⁵

Es handelt sich hierbei um Individualrechte der Wohnungseigentümer¹⁶⁶. Die Gesetzesbestimmungen über die Rechnungslegungspflicht des Verwalters sind weitgehend zwingend¹⁶⁷ und bedingt, dass jedenfalls im Nachhinein auf eine weitere Rechnungslegung des Wohnungseigentumsverwalters verzichtet werden kann,¹⁶⁸ wodurch es zu einer Einschränkung der richterlichen Kontrolltätigkeit auf die vom Antragsteller geltend

¹⁶²OGH 01.09.2009, 5 Ob 274/08t.

¹⁶³OGH 13.03.2014, 5 Ob 11/14z und OGH 28.04.2015, 5 Ob 30/15w.

¹⁶⁴Vgl wobl 1993/46 mit Anm von *Call*.

¹⁶⁵Vgl SZ 52/7.

¹⁶⁶*Call*, wobl 1992, 41 f zu OGH 28.08.1990, 5 Ob 41/90.

¹⁶⁷Vgl wobl 1990/86.

¹⁶⁸Vgl MietSlg 39/8.

gemachten Mängel kommt, sofern nur überhaupt eine den fraglichen Zeitraum betreffende Abrechnung erstattet wurde. Ein Wohnungseigentümer hat konkret anzugeben, was er als mangelhaft an der Abrechnung erachtet; tut er dies nicht, hat das Gericht ihn anzuleiten, seine Beschwerdepunkte konkret zu bezeichnen, was in der Folge eine Stellungnahme des Verwalters zu jedem einzelnen Beschwerdepunkt erforderlich macht.¹⁶⁹

Der Verwalter muss somit seine Abrechnung erläutern, damit dem Gericht die Konzentration auf die Streitfragen ermöglicht wird, die eben noch zu klären sind. Das Wesen der Regelung des § 22 Abs 2 WGG, welche zwar Probleme bezüglich der Baukostenabrechnung einer gemeinnützigen Bauvereinigung zum Gegenstand hat, jedoch analogiefähig ist,¹⁷⁰ kann in diesem Zusammenhang mit gewisser Vorbildwirkung herangezogen werden. Sofern die Erörterung der konkreten Abrechnungsprobleme mit den Parteien unterbleibt, könnte dies zur Mangelhaftigkeit des Verfahrens führen, denn nur die beharrliche Weigerung der Parteien, an den Bemühungen einer Verfahrenskonzentration mitzuwirken, könnte bewirken, dass das Gericht das Rechnungslegungsbegehren des Wohnungseigentümers ohne weiteres Verfahren abweist bzw. dem Verwalter bei Zweifeln an der Vollständigkeit, Verständlichkeit und rechnerischen Schlüssigkeit seiner Abrechnung eine gänzlich neue Rechnungslegung aufträgt.¹⁷¹

In den Spruch der Entscheidung sind die einzelnen unrichtigen Positionen der Abrechnung aufzunehmen, wodurch der Spruch einer Entscheidung schnell ein erhebliches Ausmaß an deshalb notwendig zu treffenden Formulierungen erreichen kann. Dadurch ist jedoch gewährleistet, dass rechtskräftig und somit abschließend klargestellt werden kann, worin genau die Unrichtigkeit besteht und in weiterer Folge iSd § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 eine Anspruchsdurchsetzung ermöglicht werden kann.¹⁷²

Die gerichtliche Erörterung und Nachprüfung der Verwalterrechnung muss ebenso die Überprüfung der Belegsammlung zu erfassen, da – wie bereits erwähnt - Abrechnung und Belegsammlung einander stets zu ergänzen haben. Ob die Jahresabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters eine zielführende Kontrolle seiner Tätigkeit erlaubt und ob sich seine Geldgebarung in den verfahrensrelevanten Streitpunkten lückenlos

¹⁶⁹OGH 21.12.1993, 5 Ob 108/93 = ImmZ 1994, 133.

¹⁷⁰OGH 01.09.1992, 4 Ob 43/92, teilweise veröffentlicht in RdW 1992, 400.

¹⁷¹*Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶, Rechnungslegungspflicht Rz 1657

¹⁷²OGH 23.03.2004, 5 Ob 167/03z.

nachvollziehen lässt, ist daher lediglich erkennbar, wenn auch die Belege eingesehen werden. Insbesondere bei wenigen Streitpunkten oder Abrechnungen geringen Umfangs kann es vorkommen, dass sich das Gericht die Belege vom Verwalter vorlegen lässt und sie selbst überprüft. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind sodann entscheiden darüber, ob dem Verwalter die Legung einer neuen Abrechnung oder nur die Ergänzung der bereits vorliegenden aufgetragen wird. In jedem Fall sind konkret jene Punkte zu nennen, in denen seine bisherige Abrechnung als mangelhaft erkannt wurde. Wird dadurch eine Ergänzung oder Korrektur erforderlich, die auch die Interessen anderer, nicht am Verfahren beteiligter Wohnungseigentümer berührt, hat der Verwalter die neue bzw. ergänzte Abrechnung auch diesen zu übermitteln. Ihm ist ebenfalls aufzutragen, sämtlichen von der Änderung betroffenen Wohnungseigentümern erneut Einsicht in die Belege zu gewähren, sofern dies nicht durch die Art der vorzunehmenden Änderung oder Ergänzung entbehrlich ist. Im Zweifel jedoch muss er sämtlichen Wohnungseigentümern eine neue Rechnung legen und neuerlich Einsicht in die Belege gewähren.¹⁷³

Bietet eine Abrechnung in diesem Zusammenhang Anlass zur Erörterung konkreter Mängel und Streitpunkte, hat diese Erörterung auch zu erfolgen, ist ein Katalog verbleibender Beanstandungen zu erstellen und schließlich zu jeder dieser Beanstandungen Stellung zu nehmen.¹⁷⁴

Informationen, die sich leicht für einen Durchschnittsmenschen ohne besondere fachliche Fähigkeiten der Belegsammlung entnehmen lassen, müssen nicht der Abrechnung entnommen werden können.¹⁷⁵

Bei kleineren Abrechnungen muss keine Nummerierung der Belege vorgenommen werden, sondern reicht eine chronologische Ordnung der Belege.¹⁷⁶

Wie erwähnt kann jeder Wohnungseigentümer einen Auftrag des Gerichts an den Verwalter erwirken. Erwächst eine solche Entscheidung in Rechtskraft, ist hinsichtlich des geprüften Zeitraums abschließend über die Verletzung der Verwalterpflichten und das den

¹⁷³MietSlg 45.555/33; *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum6 (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1659.

¹⁷⁴MietSlg 45.555.

¹⁷⁵MietSlg 45.556.

¹⁷⁶MietSlg 43.396.

Wohnungseigentümern zukommende Recht, eine gesetzesgemäße Abrechnung zu erhalten, abgesprochen,¹⁷⁷ wobei in diesem Zusammenhang jedoch anzumerken ist, dass dies nur dann gelten kann, wenn das Gericht alle Mit- und Wohnungseigentümer vom anhängigen Verfahren verständigt hatte und diesen so die Möglichkeit zugekommen ist, dem Verfahren beizutreten.¹⁷⁸

Wenn früher eine formell vollständige und innerlich schlüssige, jedoch materiell unrichtige Abrechnung vorlag, und der Verwalter im Rahmen eines Rechnungslegungsprozesses im Außerstreitverfahren auf die Richtigkeit seiner Abrechnung beharrte, musste dies im streitigen Verfahren ausgetragen werden, zumal im Außerstreitverfahren lediglich die formelle Vollständigkeit und innere Schlüssigkeit der Abrechnung zu prüfen war.¹⁷⁹

Die Abgrenzung einer ordnungsgemäßen von einer inhaltlich richtigen Jahresabrechnung ist nicht einfach. Die Ordnungsgemäßheit einer Jahresabrechnung musste im Außerstreitverfahren nach § 26 Abs 1 Z 5 WEG 1975 durch die einzelnen Miteigentümer vom Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage erzwungen werden, die inhaltlich richtige Jahresabrechnung hingegen im streitigen Rechtsweg. Von der ständigen Rechtsprechung wurden in diesem Zusammenhang die klassischen Prüfungsgrundsätze der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung in den Mittelpunkt der ordnungsgemäßen Rechnungslegung gerückt. Die Überprüfung der Jahresabrechnung anhand dieser Kriterien berührte jedoch bereits wesentlich die inhaltliche Beurteilung der Jahresabrechnung, und wurde vom OGH nach *Call*¹⁸⁰ eine vermittelnde Lösung angedeutet, indem diese Grundsätze nur als Grundlagen für eine zielführende Verwaltungstätigkeit und nicht jedenfalls streng verbindliche Richtlinien anzusehen seien. Gemäß der zuletzt zitierten Entscheidung des OGH gab es gesicherte Rechtsprechung über Inhalt, Umfang und Zweck der Abrechnungspflicht des Verwalters, hierbei wurden allerdings lediglich Richtlinien für eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung aufgestellt, von denen im Einzelfall, sofern die Abrechnung vollständig, verständlich und übersichtlich blieb, abgewichen werden konnte.¹⁸¹

¹⁷⁷OGH 24.01.2006, 5 Ob 6/06b.

¹⁷⁸*Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶, Rechnungslegungspflicht Rz 1661

¹⁷⁹MietSlg 45.555 sowie *Call*, wobl 1992, 41 f zu OGH 28.08.1990 5 Ob 41/90.

¹⁸⁰In wobl 1992, 42/36.

¹⁸¹*Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1662.

Durch die WRN 1999 wurde der Verwalter ab 01.01.2000 zu einer materiell und formell richtigen Abrechnung verpflichtet und findet sich diese Verpflichtung auch in § 20 Abs 3 WEG 2002.¹⁸²

Eine Abrechnung ist richtig, wenn sie rechnerisch schlüssig, jede Abrechnungsposition ordnungsgemäß belegt ist sowie das Ergebnis gemäß den für die Liegenschaft (für abweichende Abrechnungseinheiten) geltenden Verteilungsschlüsseln richtig verteilt ist. Eine Abrechnung ist unrichtig, wenn Auslagen einbezogen werden, die nicht die Gemeinschaft, sondern die einzelnen Miteigentümer treffen.¹⁸³

Eine Überprüfung hinsichtlich Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit ist nur insofern vorzunehmen, als aufgrund der Abrechnung erkennbar sein muss, ob diesen Grundsätzen auch tatsächlich entsprochen wurde.¹⁸⁴

Jeder einzelne Wohnungseigentümer muss die Möglichkeit haben, bei einer inhaltlich unrichtigen Abrechnung entsprechend zu reagieren (Schadenersatz, Enthebung des Verwalters).¹⁸⁵

Anzumerken ist jedoch, dass eine richtige Rechnungslegung nicht bereits dadurch gegeben ist, wenn diese schlüssig, rechnerisch richtig, vollständig und plausibel ist, sie muss insbesondere die gesetzlichen wie auch vertraglichen Voraussetzungen zwischen Wohnungseigentümer und Hausverwalter erfüllen. Das Gericht muss feststellen, „*inwieweit Abrechnungspositionen mangels dieser Eigenschaft zu entfallen haben.*“¹⁸⁶

Ergebnis der Abrechnung hat der tatsächlich geschuldete Betrag zu sein. Waren bisher Fragen der Richtigkeit dem streitigen Verfahren vorbehalten, handelt es sich nunmehr um Vorfragen. Die Ausdehnung der Überprüfungsmöglichkeiten im Verfahren außer Streit bedingt die Möglichkeit der gerichtlichen Durchsetzung nicht nur der Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen, sondern auch einer inhaltlich korrekten Abrechnung.¹⁸⁷

¹⁸²Vgl zur Entscheidungskompetenz des Außerstreitrichters oben Rz 1649 ff.

¹⁸³Vgl wobl 2003/140.

¹⁸⁴MietSlg 45.555/33.

¹⁸⁵Würth/Zingher/Kovanyi, Bd II, 23. Aufl, Rz 9 zu § 34 WEG 2002.

¹⁸⁶OGH 10.11.2009, 5 Ob 119/09z = wobl 2010, 151/71; *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum6 (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1664.

¹⁸⁷OGH 23.03.2004, 5 Ob 167/03z.

Hinsichtlich des Vorwurfs der Unrichtigkeit einer Abrechnung im Zusammenhang mit der Erfüllung von durch Unterlagen belegten Forderungen gegen die Eigentümergeinschaft ist erheblich, ob ein Verwalter Bedenken gegen die Richtigkeit der erhobenen Forderung haben konnte. Wenn sich im Rahmen einer Ex-post-Betrachtung ergibt, dass gegen die Eigentümergeinschaft geltend gemachte und vom Verwalter beglichene Forderungen nicht bestanden, wird dadurch die Abrechnung als solche nicht unrichtig, sondern entstehen dadurch Rückforderungsansprüche der Eigentümergeinschaft gegenüber dem Zahlungsempfänger. Wenn weder im Zeitpunkt der Zahlung noch der Rechnungslegung für den Verwalter erkennbar war, dass eine durch gefälschte oder unrichtige Belege nachgewiesene Forderung an die Eigentümergeinschaft nicht oder nicht in der behaupteten Höhe bestand und daher im Ergebnis zu Unrecht bezahlt wurde, könnte sich eine Unrichtigkeit der Abrechnung nur so ergeben, dass dem Verwalter die Unrichtigkeit bei pflichtgemäßem Verhalten hätte auffallen müssen. In diesem Fall wäre durch die Abrechnung den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen somit nicht entsprochen. Die Berichtigung der Abrechnung durch Verminderung des Ausgabensaldos als Ergebnis der Abrechnung würde in einem solchen Fall eine Rückzahlung der infrage stehenden Beträge vom Empfänger voraussetzen. Ansonsten könnte der Abrechnungssaldo nicht dem richtigen Vermögensstand der Eigentümergeinschaft entsprechen.¹⁸⁸

Ist ein Verwalter gegenüber den Wohnungseigentümern zur Abrechnung von (geförderten) Darlehen verpflichtet und rügt ein Wohnungseigentümer an einer Verwaltungsabrechnung, dass die Annuitätenvorschreibungen „entgegen den getroffenen Vereinbarungen“ erfolgt seien, so übersteigt eine Überprüfung dieses Umstands die im Rahmen einer Verwaltungsabrechnung zu prüfenden Umstände in hohem Ausmaß. Gelingt dem Verwalter der Nachweis, dass er die Annuitätenrückzahlungen laut den Vorschriften des Kreditgebers getätigt hat, ist er seinen Verpflichtungen nachgekommen. Es handelt sich beim Rechtsverhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer als Kreditnehmer und der finanzierenden Bank bzw. der Förderungsgeberin um ein solches, das im Rahmen des Rechtsverhältnisses des Kreditnehmers und des Kreditgebers zu klären wäre.¹⁸⁹

¹⁸⁸OGH 01.09.2009, 5 Ob 274/08t.

¹⁸⁹OGH 01.09.2009, 5 Ob 274/08t.

Aus der Einheit der Rechnungslegungspflicht ergibt sich die Unzulässigkeit eines bloßen Teilsachbeschluss (unter Vorbehalt der Richtigkeit), zumal die Verpflichtung des Verwalters kann nicht in mehrere Teilverpflichtungen unterteilt werden, was aber für die Zulässigkeit einer Teilentscheidung Voraussetzung wäre.¹⁹⁰

Wenn ein Verwalter Ansprüche aus der Jahresabrechnung geltend macht, ist sein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen auf die Liegenschaft gegenüber den Wohnungseigentümern nicht von der vorherigen Rechnungslegung abhängig, sondern es genügt, dass diese in dem Prozess vorliegt, in dem der Verwalter den Anspruch aus der Abrechnung geltend macht. Irrelevant ist, ob der Verwalter die Abrechnung selbst erstellt hat oder sich aus der gerichtlichen Beweisaufnahme ergibt.¹⁹¹

Macht der Verwalter nicht den Saldo aus einer oder mehreren Jahresabrechnungen geltend, sondern die Verpflichtung eines Mit- oder Wohnungseigentümers zur Zahlung monatlicher Akontobeträge an den Verwalter, kommt dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht die Berechtigung der Einbehaltung vom Verwalter ihm vorgeschriebener fälliger Akontozahlungen wegen einer seines Erachtens nach nicht gesetzeskonformen Jahresabrechnung des Verwalters zu. Die Eigentümergemeinschaft schuldet Akonti und Liegenschaftsaufwendungen, die Rechnungslegungspflicht des Verwalters nach § 20 Abs 3 WEG 2002 besteht jedoch jedem einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber. Bei der Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen in angemessener Höhe handelt es sich um eine den Verwalter nach § 20 WEG 2002 treffende Pflicht. Die Verletzung dieser Verpflichtung berechtigt die Mehrheit der Miteigentümer, dem Verwalter entweder eine entsprechende bindende Weisung zu erteilen oder das Vollmachtsverhältnis zu kündigen. Solange die Mehrheit der Miteigentümer nicht in dieser Weise gegen die Verletzung der Pflicht des Verwalters vorgegangen ist, sind die vom Verwalter vorgeschriebenen Akontozahlungen für den Miteigentümer bindend. Die Pflicht der einzelnen Wohnungseigentümer zur Akontozahlung besteht somit unabhängig von der Rechnungslegungspflicht des Verwalters.¹⁹²

¹⁹⁰OGH 30.01.2007, 5 Ob 285/06g; *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum6 (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1667.

¹⁹¹SZ 58/197 sowie OGH 16.02.1993, 5 Ob 22/93 = EWR II/17/18 = EWR II/17/20.

¹⁹²OGH 19.01.1993, 5 Ob 11/93 und OGH 19.01.1993, 5 Ob 12/93 = EWR II/17/13 und 15 = wobl 1992, 41/36 mit Anm von *Call*.

Zur Gestaltung einer Jahresabrechnung des Wohnungseigentumsverwalters:

§ 20 Abs 3 WEG 2002 enthält keine Kriterien dahingehend, wann eine ordnungsgemäße Verwalterabrechnung vorliegt. Für den Verwalter, der versucht, eine gesetzeskonforme Jahresabrechnung zu legen, besteht somit die Gefahr, dass die von ihm erstellte Abrechnung nicht den von der Judikatur geforderten Kriterien entspricht, was zur Folge hat, dass ein etwaiger Saldo aus einer Jahresabrechnung gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern so lange nicht geltend gemacht werden kann, solange die gelegte Abrechnung nicht die Voraussetzungen der Judikatur einer Abrechnung gemäß § 20 Abs 3 WEG 2002 erfüllt.¹⁹³

Hierbei kann sich das Problem einer möglichen Verjährung stellen, wenn es dem Hausverwalter etwa nicht gelingt, binnen drei Jahren seine Ansprüche für Geschäftsbesorgungsleistungen des täglichen Lebens (Betriebskosten und öffentliche Abgaben), für die er für die einzelnen Wohnungseigentümer in Vorlage getreten ist, gerichtlich gegen die säumigen Wohnungseigentümer geltend zu machen – zum Beispiel weil der betroffene Wohnungseigentümer der Klage über den offenen Saldo entgegenhält, dass eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung nicht vorliegt und dieser Mangel auch im Laufe des Prozesses nicht saniert werden kann. Für den Verwalter sinnvoll ist daher, vorerst binnen der dreijährigen Frist mit Klage gegen den säumigen Wohnungseigentümer vorzugehen, dann jedoch bei Bestreitung durch den Beklagten eine Unterbrechung des Zivilprozesses bis zur rechtskräftigen Entscheidung des vom Beklagten angestrebten Außerstreitverfahrens zur Überprüfung der Jahresabrechnung zu beantragen. Wenn der beklagte Wohnungseigentümer diese – trotz Kostenersatzverpflichtung nach Billigkeit im Außerstreitverfahren – immer noch kostenschonendere Lösung der Überprüfung der Abrechnung im Außerstreitverfahren nicht wählt, wird die Vollständigkeit und Richtigkeit der Abrechnung als Vorfrage im Zivilprozess auf Leistung offener Rückstände gegenüber dem säumigen Wohnungseigentümer zu klären sein.¹⁹⁴

In diesem Zusammenhang hat die Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechtes für eine Novelle zum WEG 1975 einen Änderungsvorschlag dahingehend erstattet, dass sich ein neuer § 18a WEG 1975 genau mit der Abrechnung des Verwalters befassen sollte. Die an dieser Stelle genannten Kriterien bewirken eine Konkretisierung der

¹⁹³ *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1670.

¹⁹⁴ *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1670.

bereits bisher bestehenden Judikatur zum § 17 WEG 1975 idF nach dem 3. WÄG und können daher auch für die aktuelle Gesetzeslage nach dem WEG 2002 fruchtbar gemacht werden, auch wenn sich der Gesetzgeber nicht entschlossen hat, diese Empfehlungen tatsächlich in den Gesetzestext einzubeziehen. Nach dem Entwurf der Experteninitiative soll die vom Verwalter zu erstellende Abrechnung aus einer Gesamtabrechnung des Hauses (Gesamtabrechnung) und der Abrechnung für jeden Wohnungseigentümer (Wohnungseigentümerabrechnung) wie folgt bestehen:¹⁹⁵

Die Abrechnung soll Einnahmen und Ausgaben in übersichtlicher Form enthalten, wobei gleichartige Einnahmen- und Ausgabenpositionen in Jahresbeträgen zusammengezogen werden sollten. Die Abrechnung soll rechnerisch flüssig sowie verständlich und Einnahmen und Ausgaben durch leicht auffindbare Belege nachweisbar sein, wobei die Belegsammlung in jedem Fall dann als ordnungsgemäß geführt gilt, wenn sie den steuerlichen Vorschriften entspricht. Eine Abrechnung ist jedenfalls ordnungsgemäß, wenn sie die folgenden Positionen in Jahresgesamtbeträgen enthält: „

1. den Anfangssaldo;

- die zur Deckung der Aufwendungen einschließlich der Beiträge zur Rücklage erfolgten Verschreibungen;*
- sonstige Verschreibungen (zB Mietzinse und Benützungsentgelte);*
- die auf die Verschreibungen eingegangenen Zahlungen;*
- Guthaben und Rückstände der Wohnungseigentümer insgesamt;*
- Guthaben und Rückstände Dritter insgesamt;*
- den Endsaldo.*

2. den steuerpflichtigen Umsatz;

- die Umsatzsteuer;*
- die Vorsteuer;*
- die Zahllast an das oder das Guthaben beim Finanzamt.*

3. Die Ausgaben nach Ausgaben in Arten;

- die Ausgaben sind mit ihren Nettobeträgen anzusetzen;*

¹⁹⁵Illedits/Illedits-Lohr (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1671.

-Ausgaben, die die Rücklage belasten, und sonstige Ausgaben sind in getrennte Abschnitte zu gliedern.

- 4. aus den gemäß Pkt 1 tatsächlich zugeflossenen Beträgen, dem sich aus Pkt 2 ergebenden Saldo aus der Umsatzabrechnung und der Summe der Ausgaben nach Pkt 3 ist der Jahresendsaldo zu errechnen. Dieser entspricht dem Anfangssaldo des nächsten Jahres in Pkt 1 der Abrechnung.*
- 5. Rückstände einzelner Wohnungseigentümer (die den im Verwaltungsvertrag festgelegten Betrag übersteigen) sind unter Nennung des Schuldners anzuführen.“¹⁹⁶*

In diesem Zusammenhang ist zur Klärung darauf hinzuweisen, dass der Entwurf der Experteninitiative einen Mindestinhalt eines Verwaltungsvertrages vorsieht, den die Eigentümergemeinschaft, vertreten durch die einzelnen Wohnungseigentümer, bei Bestellung des Verwalters mit diesem abschließen soll. In diesem Vertrag sollen insbesondere Punkte wie, wann der Verwalter bei Rückständen von Beiträgen eines Miteigentümers die übrigen Miteigentümer, die Hausvertrauensperson oder den Beirat zu verständigen hat und wann die Klage gegen den säumigen Miteigentümer einzubringen ist, geregelt sein. Der Verwalter ist verpflichtet, spätestens nach 6 Monaten dann noch immer rückständige Zahlungen einzelner Wohnungseigentümer auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzuklagen und diesbezüglich eine Vorzugspfandrechtsanmerkung zugleich mit der Mahnklage zu beantragen (§ 20 Abs 5 iVm § 27 Abs 2 WEG 2002), weshalb der Hinweis auf den diesbezüglich erforderlichen Inhalt eines Verwaltungsvertrages entbehrlich ist, es sei denn, der Verwaltungsvertrag verpflichtet den Verwalter zu einem noch rascheren Tätigwerden bei Säumigkeit einzelner Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft.¹⁹⁷

Die Wohnungseigentümerabrechnung besteht aus dem nach der Gesamtabrechnung auf den Wohnungseigentümer entfallenden Einnahmen- und Ausgabenteilbetrag, wobei diese Teilbeträge sich aus der Summe der Einzahlungen des jeweiligen Wohnungseigentümers,

¹⁹⁶Illedits/Illedits-Lohr (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1672.

¹⁹⁷Illedits/Illedits-Lohr (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1672.

seinem Anteil an den sonstigen Einnahmen und seinem Anteil, an den sich nach Pkt 2 und Pkt 3 ergebenden Summen ergibt.¹⁹⁸

Schließlich wird bemerkt, dass der zuletzt beschriebene Mindestinhalt einer Abrechnung aktuell nicht gesetzlich normiert ist. Durch die Rechtsprechung zu § 20 WEG 2002 besteht diesbezüglich für den Verwalter ein großer Gestaltungsspielraum. In der äußeren Gestaltung der Abrechnung ist der Verwalter lediglich durch die Anforderungen der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit beschränkt.¹⁹⁹

Die Eigentümergemeinschaft ist eine Abrechnungseinheit und ist somit ein bestimmtes Maß an Administration unter Beachtung der oben erwähnten Grundsätze unentbehrlich. Ein trotz mittlerweile geänderter Gesetzeslage weiterhin anwendbares Muster für eine detaillierte Jahresabrechnung ist in wobl 1990, 65 ff (*Call/Hauswirth*, Die Jahresabrechnung in WE-Anlagen. Gestaltungsvorschläge für ein Muster einer ordnungsgemäßen Abrechnung iSd § 17 Abs 2 Z 1 WEG 1975) zu finden. Hinzuweisen ist auch darauf, dass der Bundesminister für Justiz ÖNORMEN bezeichnen kann, die als Vorlage für eine ordentliche Abrechnung herangezogen werden können (§ 34 Abs 5 WEG 2002).²⁰⁰

Inhaltlich entspricht diese Regelung dem bisherigen § 17 Abs 6a WEG 1975, wobei jedoch anzumerken ist, dass gegenüber der missverständlich formulierten Fassung dieser Vorgängerbestimmung eine wesentlich verständlichere Textierung gewählt wurde.²⁰¹

Die ÖNORM A-4000-Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten (derzeit aktuelle Ausgabe datiert vom 1. 4. 2008) enthält unter den Positionen 3.2, 3.3 Empfehlungen für Mindestinhalte für die Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung von Bewirtschaftungskosten, besonderen Aufwendungen und bei WEG 1975 auch von sonstigen Kosten der Bewirtschaftung durch den Verwalter.

In 3.4 und 3.5 finden sich Empfehlungen für Mindestinhalte für die Erstellung einer Abrechnung von Erhaltungs- und Verbesserungskosten (Rücklage), in 3.6 Empfehlungen für die Mindestinhalte einer Kapitaldienstabrechnung. Der Anhang enthält unter A 2, A 3, A 4, A 9, A 10 und A 11 einige Musterbeispiele für die oben empfohlenen Mindestinhalte

¹⁹⁸ *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1673.

¹⁹⁹ Vgl dazu im Detail oben insb MietSlg 45.555.

²⁰⁰ *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶, Rechnungslegungspflicht Rz 1674

²⁰¹ ErläutRV zum WEG 2002, Besonderer Teil, zu § 34 Abs 5.

der genannten Abrechnungen. Die ÖNORM A 4000 in der aktuellen Ausgabe ist - im Gegensatz zur ursprünglich ausgegebenen Fassung vom 01.01.1996 - umsatzsteuerkompatibel. Den Abrechnungsregeln dieser ÖNORM kommt jedoch keine Bindungswirkung zu.²⁰²

Vorbehaltlich anderer Vereinbarung oder Beschlussfassung ist ein sich aus der Abrechnung zugunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben. Für den Fall, dass sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zulasten eines Wohnungseigentümers ergibt, hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Kommt es zu einem Wechsel der Wohnungseigentümer, ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist (§ 34 Abs 4 WEG 2002).²⁰³

Entsprechend den diesbezüglichen Regelungen im HeizKG werden Anordnungen dahingehend vorgesehen, wie mit einem sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss oder Fehlbetrag umzugehen ist und wen bei einem Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode die Zahlungspflicht trifft ist. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Parallelbestimmungen in § 21 Abs 3 und 5 HeizKG und in § 21 Abs 3 MRG verwiesen.²⁰⁴

Ein bedeutsamer Unterschied zum WEG findet sich in § 23 HeizKG. § 23 HeizKG sieht vor, dass es bei einem Wechsel des Wärmeabnehmers während des Verrechnungsjahres zu einer Zwischenablesung kommt, was zu Folge hat, dass jeder nur das zu bezahlen hat, was er tatsächlich verbraucht hat. Demgegenüber hat nach dem WEG zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung alles zu bezahlen – auch wenn er im Vorjahr noch nicht Miteigentümer war.

Weiterhin soll keine Zurückzahlung von Überschüssen, sondern eine Gutschrift auf die Vorauszahlungen auf die Aufwendungen erfolgen. Verändert wird auch der Zeitpunkt, der

²⁰²E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, Rz 45 zu § 34 WEG.

²⁰³Illedits/Illedits-Lohr (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1679.

²⁰⁴ErläutRV zum WEG 2002, Besonderer Teil, zu § 34 Abs 4.

im Fall eines Wechsels des Wohnungseigentümers für die Nachzahlungspflicht maßgebend ist; hier wird nun auf die Fälligkeit der Nachzahlung abgestellt.²⁰⁵

Mit der erst im Nachhinein erstellten und gelegten Jahresabrechnung erfolgt nur eine Anpassung bzw. Nachforderung oder Rückzahlung der vorgeschossenen Beträge an die tatsächlichen Auslagen. Es bestimmt sich ohne Rücksicht auf einen allfälligen Eigentümerwechsel nach der Abrechnung wer Gläubiger und wer Schuldner ist - vorausgesetzt es erfolgt eine ordnungsgemäße Abrechnung sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode. Hierbei ist laut ausdrücklicher Verankerung im Gesetz „soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird“ ein Guthaben auf die laufenden Vorauszahlungen anzurechnen. Der Wohnungseigentümer, der zwei Monate nach der Abrechnung als solcher im Grundbuch einverleibt ist, hat einen Fehlbetrag zu jenem Zeitpunkt nachzuzahlen.²⁰⁶

„Vereinbarung“ soll vermutlich im Sinne einer einstimmigen Regelung verstanden werden, in der Literatur ist jedoch strittig, ob für den Beschluss eine einfache Mehrheit genügt.²⁰⁷

ME sollte hierfür ausreichend sein, wenn ein Beschluss mit einfacher Mehrheit gefasst wird. Der Gesetzgeber hat nämlich keine besonderen Anforderungen an die hier erforderliche Beschlussfassung festgesetzt. Somit kann durch Mehrheitsbeschluss eine verbindliche Regelung für sämtliche Wohnungseigentümer gefunden werden. Für eine Festlegung, dass bestehende und künftige Überschüsse für alle Zukunft der Rücklage zugeführt werden sollen, ist demgegenüber wegen der Schwere des damit für den einzelnen Wohnungseigentümer verbundenen Eingriffs ein Mehrheitsbeschluss nicht ausreichend.²⁰⁸

Würth/Zingher/Kovanyi sehen als nicht geklärt an,²⁰⁹ wie weit diese gesetzliche Regelung disponibel ist – es sei nach dem Telos des Gesetzes jedenfalls ausgeschlossen, den Saldo in die nächste Abrechnungsperiode vorzutragen.^{210,211}

²⁰⁵Bericht des Justizausschusses zur Regierungsvorlage zum WEG 2002, zu § 34 Abs 4.

²⁰⁶*Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), *Wohnungseigentum* 6 (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1682.

²⁰⁷Vgl zum Meinungsstand *Würth/Zingher/Kovanyi*, Bd II, 23. Aufl, Rz 13 zu § 34 WEG 2002.

²⁰⁸OGH 13.12.2011, 5 Ob 57/11k = wobl 2012, 235/88.

²⁰⁹Miet- und Wohnrecht, Bd II, 23. Aufl, Rz 13 zu § 34 WEG 2002.

²¹⁰Ggt E. M. Hausmann in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴
Rz 42 zu § 34 WEG 2002.

²¹¹*Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), *Wohnungseigentum* 6: Rechnungslegungspflicht Rz 1684.

Der Vereinbarung bzw. dem Beschluss werde wohl nur die Festlegung vorbehalten, in welcher Art und zu welchem Zeitpunkt dem Wohnungseigentümer der Überschuss zukommen bzw. ein Fehlbetrag ihn belasten soll – insbesondere, damit die Unklarheiten des nach dem Gesetz durch „die Abrechnung“ ausgelösten Zeitpunkts beseitigt werden. Die Rechnungslegung beginnt mit dem Versand der Abrechnung und endet mit dem Ende der Belegeinsichtsfrist, weshalb man den zweimonatigen Fristenlauf sowohl mit Beginn der Rechnungslegung wie auch mit ihrer Vollendung einsetzen lassen kann.²¹²

Zur Rechnungslegung durch den Verwalter:

Bei einem Wohnungseigentümerwechsel ist durch § 34 Abs 4 letzter Satz WEG 2002 nur die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers im Fälligkeitszeitpunkt entsprechend der Rechtsprechung zum Mieterwechsel geregelt. Es bleibt offen, ob bei Bestehen eines Guthabens dieses jedenfalls auf die Vorauszahlungen (gegebenenfalls auch des neuen Wohnungseigentümers) zu verrechnen ist.²¹³

Die zwingende Zurechnung des Abrechnungsergebnisses nimmt jedoch nur auf das Verhältnis der Eigentümergemeinschaft zu den betroffenen Wohnungseigentümern Bezug, wodurch es ausschließlich der Vertragsgestaltung vorbehalten ist, mit dem ein Wohnungseigentumsobjekt veräußert wird, für einen entsprechenden internen Ausgleich zwischen dem alten und dem neuen Wohnungseigentümer vorzusorgen.²¹⁴

Der Anspruch auf Abrechnung ist ein unabdingbares Individualrecht eines jeden Wohnungseigentümers.²¹⁵

Er kann nur für jene Rechnungsperioden geltend gemacht werden, in der der betreffende Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft angehört hat. Eine gerichtliche Überprüfung der Abrechnung kann von jedem einzelnen Wohnungseigentümer beantragt werden. Dieser muss dabei jedoch den behaupteten Mangel konkret bezeichnen. Die Überprüfung erfolgt im außerstreitigen Verfahren.²¹⁶

²¹²E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, Rz 41 zu § 34 WEG 2002.

²¹³E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, Rz 44 zu § 34 WEG 2002.

²¹⁴Illedits/Illedits-Lohr (Hrsg), Wohnungseigentum⁶ (2018) Rechnungslegungspflicht Rz 1685.

²¹⁵OGH 29.12.2006, 5 Ob 249/06p.

²¹⁶OGH 29.03.2004, 5 Ob 62/04k sowie OGH 23.03.2004, 5 Ob 167/03z.

Fragen der Richtigkeit der Abrechnung, die bisher im streitigen Verfahren zu klären waren, sind nun – wie bereits ausgeführt - seit dem WEG 2002 Vorfragen der Richtigkeit der gelegten Abrechnung. Wiederholt wird in diesem Zusammenhang, dass eine Erweiterung der Überprüfungsmöglichkeit im außerstreitigen Verfahren zur Folge hat, dass nicht nur die Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen, sondern auch einer inhaltlich korrekten Abrechnung durchsetzbar ist. Der Antrag ist im vorliegenden Fall gegen den konkreten Verwalter der Eigentümergemeinschaft zu richten. Die anderen Eigentümer der Liegenschaft sind allenfalls mitbeteiligte Parteien.²¹⁷

Die zu treffende Entscheidung hat sich nur dann auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie der sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbeträge zu beschränken, wenn der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit besteht. Sollte hingegen der Antrag berechtigt aufrechterhalten werden, ist eine Spruchfassung iSd E 5 Ob 167/03z zu wählen, in der dem Verwalter aufzutragen ist, durch welche konkreten Maßnahmen seine bisher gelegten Abrechnungen zu ergänzen und welche konkreten Ausgabepositionen als „unrichtig“ aus der Abrechnung zu entfernen sind.²¹⁸

Der Hausverwalter haftet für Schäden eines Wohnungseigentümers, die ihm durch eine unrichtige oder unterlassene Abrechnung entweder nach § 20 Abs 3 oder § 31 Abs 3 WEG durch einen im Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung geführten Prozess (Kosten und Zinsen) mit seinem Rechtsvorgänger im Wohnungseigentum entstanden sind.²¹⁹

Die Durchsetzung eines auf Abrechnungspflicht iSd § 20 Abs 3, § 34 WEG gestützten Anspruchs auf Rechnungslegung gegen einen die Verwaltungstätigkeit bloß faktisch ausübenden Mit- und Wohnungseigentümer oder Dritten hat, wenn nicht ohnehin ein Verwalter bestellt ist, analog § 52 Abs 1 Z 6 WEG auf außerstreitigem Weg zu erfolgen.²²⁰

²¹⁷OGH 23.03.2004, 5 Ob 167/03z.; *Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶, Rechnungslegungspflicht Rz 1664

²¹⁸LGZ Wien 23.12.2015, 39 R 104/15f = MietSlg 67.461.

²¹⁹OGH 21.08.2014, 3 Ob 136/14t = SZ 2014/97.

²²⁰OGH 21.08.2014, 3 Ob 136/14t = SZ 2014/97.

J. Die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der (Wohnungs)Eigentümergeinschaft

Seit dem Inkrafttreten des 3. WÄG ist die Rücklage als gebundenes Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft (jetzt Eigentümergeinschaft) konzipiert und nicht mehr wie zuvor gebundenes Sondervermögen aller Mit- und Wohnungseigentümer. Beiträge zur Rücklage, die vor Inkrafttreten des 3. WÄG eingehoben wurden, so auch „Wohnbeiträge“, die auf vertraglicher Grundlage zur Bildung einer Rücklage für Erhaltungsarbeiten zu leisten waren, sodass es dadurch zu einer (zumindest wirtschaftlich vergleichbaren) Rücklagenbildung gekommen ist, sind in das Sondervermögen der nunmehr allein legitimierten Gemeinschaft eingeflossen.²²¹

Nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft stehen somit nur noch dieser selbst, nicht jedoch den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern Ansprüche auf Herausgabe einer Rücklage oder einer ihr rechtlich gleichzuhaltenden Vermögensmasse an den Verwalter zu.²²²

In diesem Sinn wurde auch bereits mehrfach ausgesprochen, dass die Antragslegitimation nach § 16 Abs 3 WEG 1975 ausschließlich der Wohnungseigentümergeinschaft zukommt.²²³

Die sich aus § 16 Abs 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG ergebende Sonderrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der Rücklage stellt eine Ausnahme dar. Durch das 3. WÄG hat keine Gesamtrechtsnachfolge der Wohnungseigentümergeinschaft in Forderungen oder Verpflichtungen einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer stattgefunden²²⁴, die neuen Rechtsvorschriften des 3. WÄG können in der Regel nur auf nach Inkrafttreten des 3. WÄG verwirklichte Sachverhalte angewendet werden.²²⁵

²²¹OGH 24.04.2001, 5 Ob 96/01f = WoBI 2001/159 [Call]; OGH 12.09.2002, 5 Ob 160/02v = WoBI 2002/135 [Call].

²²²OGH 12.09.2002, 5 Ob 160/02v; OGH 24.04.2001, 5 Ob 96/01f.

²²³OGH 11.05.1999, 5 Ob 244/98p; WoBI 1988/341226 [Call].

²²⁴Vgl RIS-Justiz RS0110933; RS0105481 ua.

²²⁵OGH 02.09.1997, 5 Ob 2148/96k.

Zu beachten ist, dass mangels Beendigung des Verwaltungsvertrags ein Herausgabeanspruch nach § 16 Abs 3 WEG 1975 (nunmehr § 31 Abs 3 WEG 2002), der überdies im außerstreitigen Verfahren geltend zu machen wären, nicht in Betracht kommt.²²⁶

Ansprüche wegen Verletzung der Verwalterpflichten, etwa wegen zweckwidriger Verwendung der Rücklage, sind im streitigen Verfahren geltend zu machen.²²⁷

Der Verwalter als Machthaber der Wohnungseigentümergeinschaft:

Durch die Bevollmächtigung als Hausverwalter erlangt dieser die Stellung eines Machthabers der Wohnungseigentümergeinschaft, dem durch Rechtsgeschäft die Befugnis eingeräumt wurde, über deren Vermögen zu verfügen bzw. sie zu verpflichten. Bei dieser erwähnten „Befugnis“ des Verwalters handelt es sich um eine Formalvollmacht. Diese ist sohin nach außen unbeschränkbar, umfasst alle Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung und ist von den Befugnissen des Verwalters im Innenverhältnis zu trennen, in welchem der Verwalter grundsätzlich zur Vornahme von Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung befugt ist, jedoch in praxi regelmäßig weitere Einschränkungen im Verwaltungsvertrag festgelegt werden. Es ist daher in Bezug auf den Verwalter notwendig zwischen seinem „rechtlichen Können im Außenverhältnis“ und seinem „rechtlichen Dürfen im Innenverhältnis“ zu unterscheiden.²²⁸

Gerade in diesem Zusammenhang kann es zu den eingangs erwähnten Berührungspunkten des Wohnungseigentumsrechts mit dem Strafrecht kommen. Hierbei besonders von Bedeutung ist einerseits der Tatbestand der Veruntreuung gemäß § 133 StGB sowie andererseits der Tatbestand der Untreue gemäß § 153 StGB, wobei die Abgrenzung dieser beider Tatbestände voneinander mitunter schwierig sein kann. Untreue und Veruntreuung stehen überdies im Verhältnis der Exklusivität zueinander, im Fokus beider Normen steht der Missbrauch von Vertrauen.

²²⁶OGH 12.07.2005, 5Ob303/04a.

²²⁷Faistenberger/Barta/Call, WEG 425; LGZ Graz MietSlg 39.652; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, WEG⁴, Rz 57 zu § 31 WEG 2002.

²²⁸Kothbauer in Artner/Kohlmaier (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht³ (268f).

Eine erste Abgrenzung kann insofern dahingehend vorgenommen werden, als es bei § 133 StGB um die ungetreue **Verwahrung** des anvertrauten Gutes geht, währenddessen § 153 StGB die ungetreue **Verwaltung** fremden Vermögens zum Gegenstand hat.²²⁹

§ 133 StGB und das dem Verwalter „anvertraute Gut“:

§ 133 StGB lautet:

(1) Wer ein Gut, das ihm anvertraut worden ist, sich oder einem Dritten mit dem Vorsatz zueignet, sich oder den Dritten dadurch unrechtmäßig zu bereichern, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(2) Wer ein Gut veruntreut, dessen Wert 5 000 Euro übersteigt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren, wer ein Gut im Wert von mehr als 300 000 Euro veruntreut, mit Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren zu bestrafen.

Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Gut einer Person dann anvertraut, wenn es ihr mit einer Rückstellungs- oder Verwendungsverpflichtung in ihren ausschließlichen Gewahrsam überlassen wurde.²³⁰

Die Verfügungsgewalt hinsichtlich des Gutes ist somit auf eine bestimmte Verwendungspflicht beschränkt. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von einer „sachbezogenen Fürsorgepflicht“. Kann der Berechtigte hingegen über jene Güter, die ihm in seinen Alleingewahrsam übertragen wurden, frei verfügen, kann von „Anvertrauen“ keine Rede sein.²³¹

Durch die Bevollmächtigung als Hausverwalter erlangt dieser – wie erwähnt - die Stellung eines Machthabers der Wohnungseigentümergeinschaft, dem durch Rechtsgeschäft die Befugnis eingeräumt wurde, über deren Vermögen zu verfügen bzw. sie zu verpflichten.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Tatbestandes des § 133 StGB ist aus diesem Grund ausdrücklich festzuhalten, dass die dem Verwalter im Rahmen der Hausverwaltung

²²⁹Birklbauer in Birklbauer/Hilf/Konopatsch/Messner/Schwaighofer/Seiler/Tipold (Hrsg), StGB - Strafgesetzbuch: Praxiskommentar (1. Lfg 2017) zu § 133 StGB Rz 23.

²³⁰Nemec/Kern in Preuschl/Wess (Hrsg), Wirtschaftsstrafrecht (2018) § 133 StGB Rz 22.

²³¹Nemec/Kern in Preuschl/Wess (Hrsg), Wirtschaftsstrafrecht (2018) § 133 StGB Rz 24.

entweder von den Wohnungseigentümern oder von Dritten für diese zugekommenen Gelder somit jedoch nur dann als ihm tatsächlich anvertraut im Sinne des § 133 StGB angesehen werden könnten, sofern die Verfügungsgewalt des Verwalters darüber gemäß der getroffenen Vereinbarung auf eine ganz bestimmte Verwendungspflicht beschränkt war, sodass er in Bezug auf diese Gelder bloß eine faktische Verfügungsmöglichkeit hatte.²³²

§ 153 StGB und die dem Verwalter eingeräumte „Befugnis“:

§ 153 StGB lautet:

(1) Wer seine Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wissentlich missbraucht und dadurch den anderen am Vermögen schädigt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(2) Seine Befugnis missbraucht, wer in unvertretbarer Weise gegen solche Regeln verstößt, die dem Vermögensschutz des wirtschaftlich Berechtigten dienen.

(3) Wer durch die Tat einen 5 000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt, ist mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren, wer einen 300 000 Euro übersteigenden Schaden herbeiführt, mit Freiheitsstrafe von einem bis zu zehn Jahren zu bestrafen.

Nach § 153 Abs 1 StGB verwirklicht demnach den Tatbestand der Untreue, wer die ihm durch Gesetz, behördlichen Auftrag oder Rechtsgeschäft eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wissentlich missbraucht, und dadurch dem anderen einen Vermögensnachteil zufügt. Die qualifizierte Bestrafung bei Übersteigen von Wertgrenzen gemäß Abs 3 entspricht jener in § 128 Abs 2 StGB (schwerer Diebstahl), § 132 Abs 2 StGB (Entziehung von Energie), § 133 Abs 2 StGB (Veruntreuung) oder § 134 Abs 3 StGB (Unterschlagung). Vom Standpunkt der Verwerflichkeit der genannten strafbaren Handlungen ist eine Differenzierung zwischen den „klassischen Eigentumsdelikten“ wie Diebstahl etc. und der Untreue nach § 153 StGB nicht gerechtfertigt. In diesem Sinn hatte der Oberste Gerichtshof in den Entscheidungen zu 8 Ob 574/83 und 1 Ob 169/03i²³³ keine grundsätzlichen Bedenken, einen (versuchten) schweren Betrug als Eigentumsdelikt zu werten und dem Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG zu unterstellen. Untreue fordert somit zunächst einen

²³²RIS-Justiz RS0083462.

²³³OGH 10.05.1984, 8 Ob 574/83 = RIS-Justiz RS0067671 und OGH 01.08.2003 1 Ob 169/03i.

wissentlichen Missbrauch einer rechtlichen Verfügungsmacht – dies ausdrücklich im Gegensatz zur (auch) faktischen Verfügungsmacht bei der Veruntreuung.²³⁴

Als Tathandlung kommt also eine Rechtshandlung in Betracht, in der Regel ein Rechtsgeschäft²³⁵, zu dessen Abschluss der Täter nach außen hin kraft seiner Vertretungsmacht ausgewiesen ist, dass aber im Innenverhältnis seinen Pflichten widerspricht und das Vermögen des Machtgebers schädigt.²³⁶

Untreue schützt somit ausschließlich das Vermögen des Machtgebers.

Hervorzuheben ist, dass rein tatsächliche Handlungen, selbst wenn sie von einem Machthaber vorgenommen werden, nicht unter den Tatbestand der Untreue zu subsumieren sind. So nimmt beispielsweise ein Hausverwalter, der das von ihm betreute Haus verfallen lässt oder bei einem Brand nicht die Feuerwehr ruft, keine rechtliche Vertretungshandlung vor.²³⁷

Der Missbrauch kann jedoch auch durch Unterlassung begangen werden, indem der Machthaber es pflichtwidrig unterlässt, mit der gebotenen rechtsgestaltenden Kraft die Vermögenslage des Machtgebers zu verbessern.²³⁸

Für die Vorsatzform der Wissentlichkeit (§ 5 Abs 3 StGB) genügt bei dem hier relevanten Vollmachtsverhältnis, dass der Machthaber die Grenzen seiner Vollmacht kennt und sich in deren Kenntnis über seine Vollmacht hinwegsetzt.²³⁹ Der Machthaber muss im Zeitpunkt der Tathandlung von der Pflichtwidrigkeit seiner Vorgehensweise wissen. Diese Vorsatzform scheidet daher aus, wenn er seine Handlung zwar für problematisch, aber für vielleicht noch vertretbar hält.²⁴⁰

Hinsichtlich des konkreten Taterfolgs, nämlich den Machtgeber am Vermögen zu schädigen, genügt allerdings bedingter Vorsatz iSd § 5 Abs 1 StGB.

²³⁴Vgl RIS-Justiz RS0094566 [T3]) und die (bedingt) vorsätzliche Zufügung eines Vermögensschadens zu Lasten des Machtgebers.

²³⁵RIS-Justiz RS0095943.

²³⁶Kirchbacher/Presslauer in WK StGB² § 153 Rz 28 und 36.

²³⁷McAllister in Preuschl/Wess (Hrsg), Wirtschaftsstrafrecht (2018) § 153 StGB Rz 26.

²³⁸Kirchbacher/Presslauer aaO Rz 30.

²³⁹RIS-Justiz RS0094793; RS0099024.

²⁴⁰McAllister in Preuschl/Wess (Hrsg), Wirtschaftsstrafrecht (2018) § 153 StGB Rz 60.

In diesem Zusammenhang wird auf § 1009 ABGB und die diesbezüglich bestehende Pflicht des Hausverwalters Bezug genommen, den gesamten, bei Durchführung der Verwaltung erzielten Nutzen an den Hauseigentümer herauszugeben,²⁴¹ was auch für eine bei Vermietung erzielte unerlaubte Ablöse gilt.²⁴²

Die eigenmächtige Einbehaltung eines derartigen, aus dem Geschäft erwachsenen Vorteils kann grundsätzlich eine Untreuehandlung zum Nachteil des Machthabers darstellen.²⁴³

Da es sich bei § 153 StGB gerade um ein Sonderpflichtdelikt handelt, kommt als Täter insbesondere ein Hausverwalter (Machthaber) in Betracht,²⁴⁴ wenn er sich als Inhaber einer nach außen wirksam gewährten Verfügungsmacht bewusst über die im Innenverhältnis gezogenen Schranken hinwegsetzt und demgemäß im Rahmen des durch seine Machthaberposition bestehenden rechtlichen Könnens gegen sein rechtliches Dürfen verstößt.²⁴⁵

Hervorzuheben ist auch, dass diese (nach außen wirksame) Rechtsmacht des Verwalters im Tatzeitpunkt noch aktuell sein muss. Aufgehobene Vollmachten und frühere Befugnisse reichen somit nicht aus. Bei genereller Befugnisüberschreitung oder Befugnisvortäuschung (*falsus procurator*) kann nicht Untreue, wohl aber nach Lage des Falles anderes strafbares Verhalten vorliegen.²⁴⁶

Insgesamt zeigt sich, dass dem Verwalter durch das ihm eingeräumte rechtliche Können im Außenverhältnis mit dem damit verbundenen rechtlichen Dürfen im Innenverhältnis eine Vielzahl an Möglichkeiten bzw. Freiheiten im Umgang mit den ihn anvertrauten Geldern der Eigentümergemeinschaft eingeräumt sind, welche jedoch von diesem leicht missbraucht werden können.

²⁴¹RIS-Justiz RS0025431.

²⁴²*Apathy* in *Schwimann* ABGB³ IV § 1009 Rz 17 mwN in FN 139; *Strasser* in *Rummel* ABGB³ § 1009 Rz 23; vgl P. *Bydlinski* in KBB⁶ § 1009 Rz 4; vgl RIS-Justiz RS0025431 [T1].

²⁴³JB1 1983, 545 [Liebscher] = EvBl 1984/18 = SSt 54/42 = RIS-Justiz RS0019744 [T3] = RS0019667.

²⁴⁴*Fabrizy*, StGB¹⁰ § 153 Rz 2; *Kienapfel/Schmoller*, StudB BT II § 153 RN 37.

²⁴⁵*Fabrizy*, StGB¹⁰ § 153 Rz 1; *Kirchbacher/Presslauer* in WK² § 153 Rz 1, 28.

²⁴⁶RIS-Justiz RS0095943 [T6]; *Kirchbacher/Presslauer* in WK² § 153 Rz 16; *Kienapfel/Schmoller*, StudB BT II § 153 RN 44 f.

Schlussendlich enthalten sowohl das ABGB als auch das WEG Bestimmungen, um diesem Umstand soweit wie möglich entgegen zu wirken. Einer der wesentlichen Zwecke all dieser Bestimmung ist jedenfalls der Schutz der Eigentümergemeinschaft. Zu denken ist hierbei beispielsweise an die sich aus § 1009 ABGB ergebenden Pflichten zur redlichen Geschäftsführung des Verwalters, dessen Gehorsams-, Treue- und Verschwiegenheitspflicht sowie auch die Herausgabeverpflichtung. Aus § 1013 ABGB resultiert in diesem Zusammenhang außerdem das dem Verwalter auferlegte Verbot der Geschenkkannahme, welches sich ebenfalls aus der Treuepflicht ableitet. Insbesondere in Bezug auf §§ 133, 153 StGB zu erwähnen ist das Verbot der Vollmachtsüberschreitung, welches sich aus § 20 Abs 1 WEG iVm § 1016 ABGB ableitet. Weiters im WEG festgehalten sind die Pflicht des Verwalters zur Erstellung einer Vorausschau und die – bereits erwähnte – Rechnungslegungspflicht. Auch die sich aus § 20 Abs 4 WEG ergebende Pflicht des Verwalters, auf ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zu einem zukünftigen Vertragspartner der Eigentümergemeinschaft hinzuweisen, die ihn gemäß § 20 Abs 6 WEG treffende Pflicht zur gesonderten Kontoführung für die Eigentümergemeinschaft sowie letztlich auch das Recht auf Kündigung des Verwaltungsvertrages durch die Eigentümergemeinschaft aus wichtigen Gründen gemäß § 21 Abs 3 Fall 1 WEG sollen Freiheiten des Verwalters im Umgang mit den ihm anvertrauten Vermögen und die ihm übertragene Befugnis minimieren.²⁴⁷

²⁴⁷*Illedits/Illedits-Lohr* (Hrsg), Wohnungseigentum⁶, Rz 1515ff.

K. Literaturverzeichnis

a. RIS-Justiz:

RS0114108

RS0114109

RS0083089

RS0105675

RS0112445

RS0114108

RS0110524

RS0083521

RS0112884

RS0108769

RS0013566

RS0015754

RS0110933

RS0105481

RS0067671

RS0095943

RS0094793

RS0099024

RS0025431

RS0025431

RS0019744

RS0019667

RS0095943

RS0083462

b. OGH-Entscheidungen

OGH 10.05.1984, 8 Ob 574/83

OGH 30.06.1987, 5 Ob 59/87

OGH 28.08.1990 5 Ob 41/90

OGH 01.09.1992, 4 Ob 43/92

OGH 24.11.1992, 5 Ob 1053/92
OGH 19.01.1993, 5 Ob 12/93
OGH 16.02.1993, 5 Ob 22/93
OGH 21.12.1993, 5 Ob 108/93
OGH 29.10.1996, 5 Ob 2298/96v
OGH 02.09.1997, 5 Ob 2148/96k
OGH 30.09.1997, 5 Ob 367/97z
OGH 10.02.1998, 5 Ob 111/97b
OGH 23.06.1998, 5 Ob 93/98g
OGH 07.07.1998, 5 Ob 4/98v
OGH 11.05.1999, 5 Ob 244/98p
OGH 21.12.1999, 5 Ob 328/99t
OGH 24.10.2000, 5 Ob 103/00h
OGH 24.04.2001, 5 Ob 96/01f
OGH 26.02.2002, 5 Ob 308/01g
OGH 27.08.2002, 5 Ob 64/02a
OGH 12.09.2002, 5 Ob 160/02v
OGH 05.11.2002, 5 Ob 171/02m
OGH 01.08.2003 1 Ob 169/03i
OGH 23.03.2004, 5 Ob 167/03z
OGH 15.06.2004, 5 Ob 135/04w
OGH 23.11.2004, 5 Ob 247/04s
OGH 17.02.2005, 8 Ob 113/04g
OGH 24.01.2006, 5 Ob 6/06b
OGH 21.02.2006, 5 Ob 244/05a
OGH 21.03.2006, 5 Ob 290/05s
OGH 30.01.2007, 5 Ob 285/06g
OGH 06.11.2007, 5 Ob 164/07i
OGH 01.04.2008, 5 Ob 185/07b
OGH 01.09.2009, 5 Ob 274/08t
OGH 10.11.2009, 5 Ob 119/09z
OGH 15.12.2009, 5 Ob 171/09x
OGH 11.02.2010, 5 Ob 9/10z
OGH 27.05.2010, 5 Ob 49/10g

OGH 27.04.2011, 5 Ob 197/10x
OGH 13.12.2011, 5 Ob 57/11k
OGH 17.12.2012, 5 Ob 187/12d
OGH 13.03.2014, 5 Ob 11/14z
OGH 21.08.2014, 3 Ob 136/14t
OGH 24.03.2015, 5 Ob 29/15y
OGH 28.04.2015, 5 Ob 30/15w
OGH 29.06.2015, 6 Ob 3/14f
OGH 25.08.2015, 5 Ob 144/15k
OGH 25.09.2015, 5 Ob 72/15x
OGH 23.11.2015, 5 Ob 206/15b
OGH 27.06.2017, 5 Ob 82/17w
OGH 28.06.2018, 6 Ob 101/18y
OGH 18.07.2018, 5 Ob 80/18b
OGH 20.02.2020, 5 Ob 162/19p

c. Landesgericht für Zivilrechtsachen

LGZ Wien 29.08.1990, 48 R 191/90
LGZ Wien 27.09.2007, 38 R 215/06h
LGZ Wien 23.12.2015, 39 R 104/15f
LGZ Wien 08.02.2017, 38 R 306/16f
LGZ Wien 04.11.2020, 39 R 154/20s

d. Literatur

Apathy in Schwimann ABGB³ IV
Birklbauer in Birklbauer/Hilf/Konopatsch/Messner/Schwaighofer/Seiler/Tipold (Hrsg),
StGB - Strafgesetzbuch: Praxiskommentar (2017)
E. M. Hausmann in Kirchbacher/Presslauer in WK StGB²
Fabrizy, StGB¹⁰
Faistenberger/Barta/Call, WEG 425
Faistenberger/Call/Barta, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz 1975 (1976)
Feil/Friedl/Bayer, WEG (2014)

Frankl-Templ/Hüttler in Rainer, Miet- und Wohnrecht (2022)
Gumhold/Schmied, Kompendium Wohnungseigentum Österreich (2022)
Hausmann/Vonkilch (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht WEG⁴
Illedits/Illedits-Lohr (Hrsg), Wohnungseigentum⁶
*Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Tk*³
Kienapfel/Schmoller, StudB BT II (2017)
Kolmasch in Kolmasch (Hrsg), Das Wohnungseigentumsgesetz²
Kothbauer in Artner/Kohlmaier (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht³
Kothbauer, WEG-Novelle 2022 (2022)
McAllister in Preuschl/Wess (Hrsg), Wirtschaftsstrafrecht (2018)
Nemec/Kern in Preuschl/Wess (Hrsg), Wirtschaftsstrafrecht (2018)
*P. Bydlinski in KBB, ABGB*⁵
Pittl, Handbuch Wohnungseigentumsrecht (2022)
Pittl/Niedrist, Interessenwahrungspflicht und Weisungsgebundenheit des Verwalters, in FS Binder (2010)
Schwimann/Kodek, BTVG Praxiskommentar (2019)
*Strasser in Rummel ABGB*³
*Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht II*²³

e. Zeitschriften

D. Köll, Die Vorausschau im WEG – eine leicht zu vergessende Verwalterpflicht?, immolex 2021, 339
Die Abrechnungs- und Herausgabepflicht des scheidenden Verwalters in Bezug auf die Rücklage, wobl 2020/58 (183)
Dirnbacher, Baustelle Wohnrecht - Wünsche, Anregungen und Forderungen an den Gesetzgeber (Wohnrechtsnovelle), wobl 2011, 295
Kothbauer, Newsletter 2021/66, 23
Räth, Die neue Rücklage, immolex 2022, 16
Schinnagl, Die Mindestrücklage im Lichte der WEG-Novelle 2022, wobl 2022, 145
Stabentheiner, Die WEG Novelle 2022, ÖJZ 2022, 257 (268), 257

f. Mietsammlungen

MietSlg 61.206

MietSlg 67.487

MietSlg 59.417

MietSlg 59.417

MietSlg 69.427

MietSlg 59.417

MietSlg 59.41.

MietSlg 39. 633/30

MietSlg 61.503

MietSlg 72.451

MietSlg 72.451

MietSlg 64.489

MietSlg 42.447

MietSlg 61.505

MietSlg 72.451

MietSlg 61.699

MietSlg 62.453

MietSlg 72.451

MietSlg 67.484

MietSlg 67.486

MietSlg 67.456

MietSlg 49.524

MietSlg 61.206

MietSlg 45.555

MietSlg 45.556

MietSlg 43.396

MietSlg 45.555

MietSlg 45.555/33

MietSlg 43.398

MietSlg 40.653

MietSlg 40.656

MietSlg 44.640

MietSlg 45.555/33

MietSlg 45.557

MietSlg 46.541

MietSlg 52.584

MietSlg 55.497

MietSlg 45.559