

### Abrechnung

**§ 34.** (1) Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer an die in § 24 Abs. 5 bestimmte Anschrift zu übermitteln. Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege – bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege – zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrücke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

(2) Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Eine davon abweichende Abrechnungsperiode kann entweder durch schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer oder auf Antrag eines Wohnungseigentümers aus wichtigen Gründen durch das Gericht festgesetzt werden. Die vereinbarte Festsetzung ist frühestens ab der Vereinbarung, die gerichtliche ab der Antragstellung nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam. Durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers wird die Abrechnungsperiode nicht berührt. Die abweichende Abrechnungsperiode ist bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst, sofern die Unterschrift auch nur eines Wohnungseigentümers öffentlich beglaubigt ist, auf Antrag dieses oder eines anderen Wohnungseigentümers im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(3) Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrücke der Belege trotz Kostenerlags nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6 000 Euro dazu zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine solche Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden. Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken.

(4) Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, so hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist.

(5) Der Bundesminister für Justiz kann durch Verordnung ÖNORMEN bezeichnen, die in besonderem Maß als Grund- und Vorlage für eine ordentliche Abrechnung geeignet sind.

[idF BGBl I 2006/124]

## Übersicht

I.	Allgemeine Einleitung.....	1
II.	Abrechnungsanspruch als Individualrecht.....	2, 3
III.	Abrechnungsgegenstand und Zweck der Abrechnung.....	4, 5
IV.	Abrechnungsfrist.....	6, 7
V.	Form und Inhalt der Abrechnung.....	8, 9
VI.	Überprüfbarkeit der Abrechnung.....	10
VII.	Einsicht in die Belege.....	11
VIII.	Verjährung des Abrechnungsanspruchs.....	12
IX.	Gesetzliche Abrechnungsperiode.....	13
X.	Schriftlich vereinbarte Abrechnungsperiode.....	14
XI.	Gerichtliche Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode.....	15
XII.	Wechsel der Wohnungseigentümer.....	16
XIII.	Ersichtlichmachung im Grundbuch.....	17
XIV.	Durchsetzung der Abrechnungspflicht.....	18–24
XV.	Verteilung.....	25
XVI.	ÖNORMEN.....	26
XVII.	Außerstreitverfahren – Streitverfahren.....	27

## I. Allgemeine Einleitung

Abs 1 regelt den **Rechnungslegungsanspruch**, das Belegeinsichtsrecht der Wohnungseigentümer und die **Verjährung des Abrechnungsanspruchs** (5 Ob 11/085). In Abs 2 wird das Kalenderjahr als reguläre Abrechnungsperiode bestimmt, doch können abweichende Abrechnungsperioden vereinbart werden. Abs 3 sieht die Verhängung einer Geldstrafe gegen den Verwalter wegen einer nicht gehörigen Abrechnung vor und Abs 4 regelt die Anrechnung von Abrechnungsguthaben auf künftige Vorauszahlungen und die Fälligkeit von Nachzahlungen sowie die Zahlungsverpflichtung auf Grund des Abrechnungsergebnisses. Abs 5 enthält eine Verordnungsermächtigung für den BMJ für die Bezeichnung von **ÖNORMEN**, die in besonderem Maß als Grund- und Vorlage für eine ordentliche Abrechnung geeignet sind. § 34 gilt in noch bestehenden **Mischhäusern** gem § 56 Abs 12 vollinhaltlich auch gegenüber den schlichten Miteigentümern und diesen stehen auch sonst alle Rechte aus § 34 zu. Im **Vorbereitungsstadium** gilt gem § 37 Abs 5 die Bestimmung des § 34 für die (schlichten) Miteigentümer ab dem Zeitpunkt, zu dem eine Anmerkung gem § 40 Abs 2 im Grundbuch eingetragen ist und zumindest ein WE-Bewerber Miteigentum erworben hat (ausführlich *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 3). Bei der **Eigentümerpartnerschaft** steht der Rechnungslegungsanspruch beiden Partnern gemeinsam zu – siehe *Prader/Malaun*, Unmöglichkeit der Leistung am Beispiel Rechnungslegung, immolex 2008, 38.

Der vom Gesetzgeber in § 34 Abs 1 verwendete Begriff „*in geeigneter Weise*“ ist an sich unbestimmt und nur nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls bestimmbar. So wird es etwa auf den Umfang der Abrechnung, die Anzahl der Gesamtbelege, den Bedarf und die Fähigkeit des Abrechnungsberechtigten und nicht zuletzt auch auf die Übersichtlichkeit und Belegenbezeichnung in der Abrechnung selbst ankommen.

Weder lässt sich ein allgemein verbindlicher zeitlicher Rahmen festlegen noch eine konkret einzuhaltende Vorgangsweise. Dem Rechtsanwender ist bei Beurteilung der Frage, ob mit Art und Weise der Einsichtgewährung deren Zweck erreicht werden kann, ein weiter Beurteilungszeitraum überlassen (Zak 2012/523, 276 = immolex 2012/96, 307 = wobl 2013/2, 17 = ecolex 2012/434, 1075; wobl 2012/124, 385).

Im Anwendungsbereich des HeizKG trifft ungeachtet der Eigenschaft der Eigentümergemeinschaft als Wärmeabgeberin iSd § 2 Z 3 HeizKG den Verwalter die Abrechnungspflicht im eigenen Namen nach den Regelungen der §§ 16–19 HeizKG (wobl 2012/124, 385).

## II. Abrechnungsanspruch als Individualrecht

- 2 Jeder Wohnungseigentümer hat das **unabdingbare** Individualrecht auf die Zusendung einer **schriftlichen Abrechnung** (MietSlg 37.629/49, 44.640; wobl 1994/15, 71 [Call] = MietSlg 45.555/33; Zak 2012/382, 198 = wobl 2013/7, 25 = ecolex 2012/207, 483). Die Abrechnung hat zwar schriftlich zu erfolgen, doch ist die Unterschrift des Verwalters iSd § 886 ABGB nicht notwendig (*Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 6). Der Rechnungslegungsanspruch kann auch nicht mittels einer Gemeinschaftsordnung abbedungen oder modifiziert werden. Ist kein Verwalter bestellt, träge die Abrechnungspflicht die Eigentümergemeinschaft als Trägerin der Verwaltung, doch ist die Durchsetzung problematisch. Infolge der Unabdingbarkeit des Abrechnungsanspruchs kann die Eigentümergemeinschaft über den Abrechnungsanspruch nicht disponieren und auch eine Genehmigung der Abrechnung durch die Mehrheit ist gegenüber der Minderheit wirkungslos (MietSlg 40.652). Die Eigentümergemeinschaft kann sich auch nicht mit der Zustellung einer Zusammenfassung der Abrechnung (MietSlg 45.557) mit Wirkung für die Wohnungseigentümer begnügen.
- 3 Der Rechnungslegungsanspruch ist akzessorisch zum WE und haftet quasi an diesem. Daher kann ein noch offener, unverjährter Abrechnungsanspruch zusammen mit der Veräußerung des WE als ein zum Hauptrecht akzessorisches Recht gültig abgetreten werden. Eine **Abtretung** losgelöst vom WE ist nicht möglich, sodass die Abtretung eines Rechnungslegungsanspruchs an einen Dritten ebenso wenig in Betracht kommt wie dessen Abtretung von einem Wohnungseigentümer an einen anderen (Zak 2007/201, 116 = wobl 2007/58, 143 = immolex 2007/54, 118 = RZ 2007/EÜ 231, 124).

## III. Abrechnungsgegenstand und Zweck der Abrechnung

- 4 **Zum Zweck der Rechnungslegung und den Erfordernissen einer ordentlichen Rechnung** bedarf es einer systematischen, übersichtlichen und einer Nachprüfung leicht zugänglichen Gliederung der Einnahmen und Ausgaben, was durch eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabeposten zu erfolgen hat, wobei sowohl auf Einnahmeseite als auch Ausgabenseite Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen sind. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen die Belege bezeichnet sein, sodass solche Querverweise das Auffinden und das Verständnis erleichtern (wobl 1998/88 [Call]; Zak 2012/312, 156 = wobl 2012/110, 358). Dabei bilden Abrechnung und Belegsammlung eine Einheit (wobl

2012/124, 385). Gegenstand der Abrechnung nach § 34 ist ausschließlich die den Wohnungseigentümern für die eingehobenen Beiträge, Vorauszahlungen und gemachte Aufwendungen für die Liegenschaft zu legende Abrechnung. Abrechnungen nach dem HeizKG und sonst auf Grund von Vereinbarungen zu legende Abrechnungen fallen nicht unter § 34 (wobl 1999/110, 227 [Call] = immolex 1999/184, 343 = MietSlg 51.557; dazu auch Zak 2006/540, 317 = wobl 2006/137, 342).

Die Rechnungslegung vermittelt dem Berechtigten die Grundlagen für die Beurteilung ihrer Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem Abrechnungspflichtigen (MietSlg 37.629/40) und gibt ihm Aufschluss über die Erfüllung der Verpflichtung zur emsigen und redlichen Geschäftsbesorgung (§ 1029 ABGB), insbesondere im Hinblick auf die Kriterien der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit (*Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 9 mwN).

#### IV. Abrechnungsfrist

Die Abrechnungsfrist beginnt mit dem Ablauf der gesetzlichen oder vereinbarten Abrechnungsperiode und beträgt sechs Monate. Eine Verlängerung oder Verkürzung durch Vereinbarung ist unzulässig. Die Abrechnung ist innerhalb der Abrechnungsfrist an jeden einzelnen Wohnungseigentümer an die Zustellschriften des § 24 Abs 5 zu **versenden** (MietSlg 45.559). Eine Übersendung per Telefax oder E-Mail kann stattfinden, wenn das zwischen dem Verwalter und dem jeweiligen Wohnungseigentümer vereinbart ist (1050 BlgNR 21. GP, 14).

Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung **verjährt in drei Jahren** ab dem Ende der Abrechnungsfrist (immolex-LS 2007/28, 101).

#### V. Form und Inhalt der Abrechnung

Im Gesetz ist Inhalt und Umfang der liegenschaftsbezogenen (MietSlg 45.559, 46.538/14) Abrechnung zwar nicht festgelegt, doch ergibt sich aus der Umschreibung der Rechnungslegungspflicht des Verwalters nach § 20 Abs 3 und dem dort befindlichen Verweis auf § 34, dass die nach § 34 zu legenden Abrechnungen **ordnungsgemäß und inhaltlich richtig** sein müssen (dazu wobl 1991/163, 258). **Ordnungsgemäß** ist eine Abrechnung dann, wenn sie formell vollständig ist (*Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 12 mwN). Aus einer Abrechnung muss die Größe der WE-Anlage, die Anzahl der Wohnungseigentümer, die Vielfalt der Abrechnungsposten sowie die Überschaubarkeit der Geldbewegungen hervorgehen. Die einzelnen Einnahme- und Ausgabenposten sind möglichst detailliert anzugeben und es ist aufzuschlüsseln, wofür und an wen Zahlungen geleistet wurden (wobl 2012/124, 385). Die einzelnen Rechtsgeschäfte müssen durch die Anführung der Vertragspartner und der Leistungen individualisiert sein. Kleinere Beträge können zusammengefasst werden, wenn ihre Grundlage leicht aus der Belegsammlung feststellbar ist. Beträge zur Darlehenstilgung sind nach Kapital und Zinsen ziffernmäßig auszuweisen und die zum Stichtag aushaftende Darlehensschuld ist anzugeben (wobl 1993/88, 121; wobl 1994/15, 71 [Call] = MietSlg 45.555/33). Zinsenerträge (MietSlg 40.658) der Rücklagen sowie die Verwaltungskosten sind aufgeschlüsselt nach Honorar und Spesenersatz ebenso in die Abrechnung aufzu-

nehmen wie allfällige Erträge der Liegenschaft (MietSlg 34.542/8). Insgesamt muss die Abrechnung so übersichtlich und klar sein, dass sie von einem Wohnungseigentümer von durchschnittlicher Intelligenz und Bildung verstanden wird (wobl 1994/15, 71 [Call] = MietSlg 45.555/33); Abkürzungen und Symbole müssen erläutert werden (MietSlg 38.640, 40.655). Bei der **Umsatzsteuer** (dazu wobl 1991/163, 258; immolex 2006/120, 285) reicht es aus, wenn in der Abrechnung die vorsteuerentlastenden Ausgaben angeführt werden und die Umsatzsteuer nur in einem Gesamtbetrag ausgeworfen wird (*Hausmann* aaO Rz 14). In der Abrechnung sind Beitragsrückstände auszuweisen (MietSlg 46.541, 52.584, 55.497).

- 9 Den Wohnungseigentümern ist in geeigneter Weise **Einsicht in die Belege** zu geben (5 Ob 11/085 maW), die Belege sind in geeigneter Weise aufzulegen (MietSlg 35.630, 37.637), ein Anspruch auf Zusendung besteht nicht (MietSlg 36.631). Die Belege sind so zu bezeichnen, dass sie leicht zugeordnet werden können (MietSlg 40.653, 40.657). **Abrechnung und Belegsammlung** bilden eine Einheit (wobl 1993/88, 121; 1994/15, 71; MietSlg 41.476; Zak 2007/385, 217 = immolex 2007/107, 216 = wobl 2007/101, 254; wobl 2012/124, 385), sodass Informationen, die durch Einsicht in die Belegsammlung für jeden Wohnungseigentümer durchschnittlicher Intelligenz und Bildung ohne Schwierigkeit zugänglich sind, in der Abrechnung aufscheinen müssen (dazu *Hausmann* aaO Rz 18 mwN). Da die Belegsammlung übersichtlich zu führen ist (MietSlg 40.657), muss das schnelle Auffinden jedes Belegs unter Zuhilfenahme der Abrechnung möglich sein. Das Recht auf Einsicht in die Belege findet seine Grenze im **Schikaneverbot** (5 Ob 11/08s).

### VI. Überprüfbarkeit der Abrechnung

- 10 Eine Prüfung der Abrechnung auf ihre **inhaltliche Richtigkeit** geschieht im Außerstreitverfahren. Die Aufgabe des Außerstreitrichters beschränkt sich nicht auf die Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege, vielmehr ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht (Zak 2007/274, 155 = wobl 2007/70, 170 = immolex 2007/86, 177 = RZ 2007/EÜ 235, 124 = ecolex 2007/219, 520; wobl 2012/89, 236). Richtig ist eine Abrechnung dann, wenn es sich um ein in sich schlüssiges, also rechnerisch richtiges Zahlenwerk handelt, jede Abrechnungsposition ordnungsgemäß belegt ist und das Abrechnungsergebnis entsprechend dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel richtig verteilt ist (wobl 2012/124, 385). Richtig ist eine Abrechnung ferner nur dann, wenn die Abrechnung den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen entspricht (wobl 2004/67, 277 [Call] = immolex 2004/162, 313 [*Malesich, Vonkilch*]; siehe auch *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 20 f).

### VII. Einsicht in die Belege

- 11 Die Einsicht in die Belege ist ein essentieller Bestandteil der Abrechnungspflicht (MietSlg 41.297/31, 58.454; SAZ 2008/118 = immolex 2008/118 [*Prader*] = ecolex 2008/181 [*Friedl*] = NZ 2008/93; 5 Ob 18/12a) und muss in geeigneter Weise, etwa durch Auflage in der Wohnung des Hausvertrauensmanns oder in der Verwaltungskanz-

lei, ermöglicht werden (*Würth in Rummel*<sup>3</sup>, § 34 WEG Rz 5), wenn diese nicht zu weit von der Liegenschaft entfernt ist (wobl 1988/52, 890 = MietSlg 47.524).

### VIII. Verjährung des Abrechnungsanspruchs

Der Individualanspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung für eine bestimmte Abrechnungsperiode verjährt in drei Jahren (Abs 1 vierter Satz); dazu *Prader/Malaun*, immolex 2008, 38). Die Verjährungsfrist beginnt mit der Fälligkeit der Abrechnung, also sechs Monate nach Ablauf einer Abrechnungsperiode. 12

### IX. Gesetzliche Abrechnungsperiode

Die gesetzliche Abrechnungsperiode ist das **Kalenderjahr**. Werden vom Verwalter zwei Halbjahresabrechnungen gelegt, wird die Pflicht zur jährlichen Rechnungslegung nicht verletzt, wenn die Übersichtlichkeit der Abrechnung nicht beeinträchtigt und eine Jahresabrechnung durch Summierung beider Halbjahresabrechnungen leicht hergesellt werden kann (MietSlg 38.646). Eine weitere Unterteilung ist nicht zulässig (MietSlg 40.654). 13

### X. Schriftlich vereinbarte Abrechnungsperiode

Die gesetzliche Abrechnungsperiode kann durch schriftliche Vereinbarung **aller** Wohnungseigentümer beliebig abweichend festgelegt werden, sodass sowohl kürzere als auch längere Abrechnungsperioden vereinbart werden können. Die sofortige Wirksamkeit einer abweichend vom Gesetz vereinbarten Abrechnungsperiode kann von sämtlichen Wohnungseigentümern vereinbart werden (*Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 27). 14

### XI. Gerichtliche Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann aus einem **wichtigen Grund** verlangen, dass eine vom Gesetz abweichende Abrechnungsperiode bestimmt wird. 15

### XII. Wechsel der Wohnungseigentümer

Ein Wechsel der Wohnungseigentümer berührt eine abweichende Abrechnungsperiode nicht. 16

### XIII. Ersichtlichmachung im Grundbuch

Abweichende Abrechnungsperioden sind bei Festsetzung durch das Gericht von Amts wegen, sonst auf Antrag auch nur eines Wohnungseigentümers, dessen Unterschrift öffentlich beglaubigt ist, im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung hat nur **deklarative Wirkung**. 17

### XIV. Durchsetzung der Abrechnungspflicht

Wird die Abrechnung **nicht gehörig gelegt**, kann auf Antrag eines **jeden Wohnungseigentümers** die Abrechnungspflicht als **Individualrecht** (wobl 1994/51, 71 [*Call*] = MietSlg 45.555/33; immolex 2006/55, 122 = RZ 2006, 153 = Zak 2006/361, 213) im **Außerstreitverfahren** (§ 52 Abs 1 Z 6) gegen den Verwalter durchgesetzt werden (wobl 18

2011/114, 283 = Zak 2011/137, 76 = MietSlg 62.472; Zak 2012/146, 75 = immolex 2012/49, 152 = wobl 2012/88, 235). Die Rechnungslegungspflicht des Verwalters besteht nur gegenüber jenen Miteigentümern, die in der **maßgeblichen Abrechnungsperiode bücherliche** Mit- und Wohnungseigentümer **waren** (MietSlg 58.452). Im Außerstreitverfahren ist die Abrechnung des Verwalters auf ihre inhaltliche Richtigkeit zu überprüfen (Zak 2007/274, 155 = wobl 2007/70, 170 = immolex 2007/86, 177 = RZ 2007/EÜ 235, 124 = ecolex 2007/219, 520). Es ist zu prüfen, ob in der Abrechnung enthaltene Ausgaben Aufwendungen für die Liegenschaft darstellen, damit aber auch, ob ein Aufwand von der Eigentümergemeinschaft oder vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen ist (MietSlg 56.526). Im Verfahren über die Richtigkeit der Abrechnung ist kein Leistungstitel zu schaffen (*Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht § 34 WEG Rz 37a). Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass auch das Exekutionsverfahren in dieses Verfahren einzubeziehen ist, indem der Verwalter zunächst unter Androhung einer Geldstrafe zur Rechnungslegung verhalten wird (*Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 32). Die Eigentümergemeinschaft ist zur Antragstellung nicht legitimiert (wobl 2004/67, 277 [Call] = immolex 2004/162, 313 [*Malesich, Vonkilch*] = MietSlg 55.513), muss aber am Verfahren beteiligt werden (immolex 2006/55, 122 = RZ 2006, 153 = Zak 2006/361, 213). Mehrere die gleiche Abrechnung betreffende **Verfahren** sind zu **verbinden** (immolex 2006/55, 122), da mit der Rechtskraft einer über eine Abrechnung ergangene Entscheidung abschließend über die Abrechnung entschieden ist. Ist kein Verwalter bestellt, ist *Hausmann* (aaO Rz 35) uE zutreffend für eine analoge Anwendung des § 52 Abs 1 Z 6 (siehe auch wobl 1998/226, 342 [Call] = immolex 1998/192, 307 = MietSlg 50.600).

- 19** Die **Beschwerdepunkte** der Abrechnung sind im Antrag **konkret zu bezeichnen** (wobl 1994/15, 71). Der seinen Rechnungslegungsanspruch ausübende Wohnungseigentümer muss bei Vorliegen einer Abrechnung **genau angeben**, was er an der Rechnungslegung **auszusetzen hat** (dazu MietSlg 52.582). Die geltend gemachten Mängel der Abrechnung sind mit den Parteien im Verbesserungsverfahren zu erörtern und dem Verwalter ist zu ermöglichen, Unklarheiten und Widersprüche aufzuklären. Werden die geltend gemachten Mängel behoben oder kann der Antragsteller trotz Aufforderung verbleibende Abrechnungsmängel nicht darlegen, ist das Rechnungslegungsbegehren abzuweisen (wobl 1994/15, 71 [Call] = MietSlg 45.555/33). Kommt der **Verwalter** seiner **Verpflichtung** zur **ordnungsgemäßen und richtigen Rechnungslegung** (MietSlg 38.648, 41.476; wobl 1997/94, 261) nach Setzung einer angemessenen Frist auch im Verfahren nicht nach, ist ihm diese unter Androhung einer Geldstrafe bis 6.000 € aufzutragen, ohne dass dabei eine bestimmte Form der Rechnungslegung zu bestimmen ist (MietSlg 38.647, 40.654). Ist die Androhung der Geldstrafe erfolglos, ist sie – allenfalls auch wiederholt – zu verhängen (wobl 2003/73, 144 [Call] = immolex 2003/110, 201 = MietSlg 54.486). Da die **Geldstrafe** ein **Beugemittel** ist, ist sie nicht mehr zu verhängen, wenn ihr Zweck erreicht wurde (MietSlg 26.538; Zak 2010/370, 216 = wobl 2010/159, 345 = MietSlg 62.471; siehe aber ÖBl 2005/11, 43, wonach der Einstellungsgrund nicht auf den Zeitpunkt des Zuwiderhandelns zurückwirkt).
- 20** Ein Auftrag an den Verwalter ist im Fall einer bloß **inhaltlichen Unrichtigkeit** der Abrechnung nicht sinnvoll, sodass in diesem Fall die Unrichtigkeit der Abrechnung (etwa

einer konkreten Abrechnungsposition) im Beschluss auszusprechen und auch der sich daraus ergebende Überschuss- und Fehlbetrag festzustellen ist (*Vonkilch*, wobl 2005, 867). Es lassen sich dann je nach Art der festgestellten inhaltlichen Unrichtigkeit weitere Ansprüche gegen den Verwalter oder Dritte ableiten. Gesteht der Verwalter die Unrichtigkeit seiner Abrechnung zu, kann er im Verfahren eine neue richtige Abrechnung legen. Dann ist aber die Unrichtigkeit der ursprünglich gelegten Abrechnung nicht mehr beschlussmäßig auszusprechen.

Ob es ausreicht, dem Verwalter spruchgemäß „nur“ einen Auftrag zur (Ergänzung der) Rechnungslegung zu erteilen (immolex 2004/161), wobei sich die beanstandeten Mängel aus der Begründung der Entscheidung ergeben, oder ob es notwendig ist, dem Verwalter bereits im Spruch konkrete Ergänzungen aufzutragen (SZ 2004/42), hängt vom Einzelfall ab (wobl 2007/42, 109 = immolex 2007/72, 152).

Im Verfahren über die Richtigkeit der Abrechnung ist **kein Leistungstitel** zu schaffen. Leistungsansprüche, die sich aus der rechtskräftig richtig gestellten Abrechnung ergeben, sind im Streitverfahren durchzusetzen. Der Feststellungsbeschluss im Außerstreitverfahren entscheidet bindend bloß über die Vorfrage der Richtigkeit der Abrechnung.

Hat ein Wohnungseigentümer nach Erhalt der Abrechnung Beanstandungen vorgenommen, doch nach Vorlage der diesbezüglichen Belege durch den Verwalter keine Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung mehr erhoben und auch in der folgenden Korrespondenz keine Beanstandungen hinsichtlich der Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung mehr vorgebracht, kann der Verwalter annehmen, dass der Wohnungseigentümer durch das von ihm an den Tag gelegte Verhalten der Abrechnung **zustimmen** wollte (MietSlg 42.450).

Wird die **Einsicht in die Belege** nicht gewährt oder werden die verlangten **Kopien oder Ausdrücke der Belege** trotz Erlags der Kosten nicht angefertigt, ist der Verwalter vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6.000 € dazu zu verhalten (MietSlg 50.610; immolex 2006/55, 122 = RZ 2006, 153 = Zak 2006/361, 213). Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ohne Rechtfertigung nicht entsprochen wird; eine Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden. § 34 Abs 3 gilt nur für die nicht gehörige Abrechnung und die Verweigerung der Einsicht in die Belege, nicht aber für die Vorausschau, die Anboterstellung sowie sonstige Verwalterpflichten.

## XV. Verteilung

Soweit nichts anderes vereinbart oder beschlossen wird, ist ein sich aus der Abrechnung zu Gunsten eines Wohnungseigentümers ergebender Überschussbetrag auf dessen künftige Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft gutzuschreiben (Zak 2012/146, 75 = immolex 2012/49, 152 = wobl 2012/88, 235). Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten eines Wohnungseigentümers, hat dieser den Fehlbetrag innerhalb von zwei Monaten ab der Rechnungslegung nachzuzahlen. Im Fall des Wechsels eines Wohnungseigentümers ist derjenige zur Nachzahlung verpflichtet, der im Zeitpunkt von deren Fälligkeit Wohnungseigentümer ist. Die **Regelung** der ersten beiden Sätze des Abs 4 ist **dispositiv** (dazu *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 42).

Im Rahmen des § 34 Abs 4 können mit einfacher Mehrheit zunächst Beschlüsse rechtswirksam gefasst werden, die lediglich festlegen, wann und auf welche (andere, vom Gesetz abweichende) Weise Überschüsse den (einzelnen) berechtigten Wohnungseigentümern zukommen sollen, wie diese also den Wohnungseigentümern etwa durch Rückzahlung oder Verrechnung mit diese treffenden, fälligen anderen Zahlungspflichten (gegenüber der Eigentümergemeinschaft) gutgebracht werden. Darüber hinausgehende Verfügungen über die aus Überschüssen resultierenden Ansprüche der Wohnungseigentümer bedürfen dagegen idR einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer (Zak 2012/146, 75 = immolex 2012/49, 152 = wobl 2012/88, 235).

## XVI. ÖNORMEN

- 26 Das BMJ hat von der Verordnungsermächtigung des Abs 5 bisher noch **keinen Gebrauch** gemacht. Abs 5 enthält bloß eine Verordnungsermächtigung und keine darüber hinausgehenden Anordnungen, sodass Abrechnungen, wenn sie der vom BMJ bezeichneten ÖNORM entsprechen, nicht mehr weiter auf ihre formelle Ordnungsmäßigkeit überprüft werden können (*Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, § 34 WEG Rz 46).

## XVII. Außerstreitverfahren – Streitverfahren

- 27 Die Rechnungslegungspflicht des Verwalters besteht unabhängig davon, ob der Verwalter die Erträge der Liegenschaft berechtigt oder unberechtigt an Dritte bzw an sich selbst ausfolgt (wobl 1998/182, 286). § 52 Abs 1 Z 6 ist dahin zu verstehen, dass die Durchsetzung **aller** den Verwalter typischerweise treffenden Pflichten in das Außerstreitverfahren verwiesen ist, sodass auch die Durchsetzung der Rechnungslegungspflicht in diesem Verfahren stattzufinden hat (MietSlg 57.504; siehe auch RZ 2004, 255 = JBl 2004, 722 = immolex 2004/162, 313 = SZ 2004/42 = MietSlg LVI/11; immolex 2006/85, 219 [*Prader*]; Zak 2007/274, 155 = wobl 2007/70, 170 = immolex 2007/86, 177 = RZ 2007/EÜ 235, 124 = ecolex 2007/219, 520). Das Begehren setzt voraus, dass der Verwalter seiner Rechnungslegungspflicht nicht nachgekommen ist, was aber nur dann der Fall ist, wenn der Rechnungslegungstermin verstrichen ist; ein vorher gestellter Antrag ist daher zurückzuweisen (MietSlg 32.498). Das Begehren eines Wohnungseigentümers, eine gesetzmäßige Abrechnung vorzulegen, ist nicht schikanös (MietSlg 37.631) und auch selbst dann nicht von einer zusätzlichen Honorierung abhängig, wenn die Richtigkeit der unvollständigen Abrechnung inzwischen festgestellt wird (MietSlg 35.628, 37.633, 40.654). Die **Aufgabe** des **Außerstreitrichters** beschränkt sich nicht auf die Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege; vielmehr ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht (Zak 2007/274, 155 = wobl 2007/70, 170 = immolex 2007/86, 177 = RZ 2007/EÜ 235, 124 = ecolex 2007/219, 520). Im Außerstreitverfahren kann nicht überprüft werden, ob die Einnahmen und Ausgaben der Liegenschaft auch richtig verteilt wurden (wobl 1994/15, 71), ob eine Position zu Recht in die Abrechnung aufgenommen wurde (MietSlg 40.656) oder den Anforderungen der Wirtschaftlichkeit entsprochen worden ist (wobl 1991/163, 258). Der Verwalter kann die ordnungsgemäße Rechnungslegung während des Außerstreitverfahrens durch eine

neue Abrechnung nachholen, die Übermittlung einer lediglich ergänzten Abrechnung genügt nicht (MietSlg 36.630), da dem Verwalter vom Gericht die Möglichkeit eingeräumt werden muss, Unklarheiten und Widersprüche im Verfahren aufzuklären (wobl 1994/15, 71). Ein Begehren auf **Herausgabe von Verwaltungsunterlagen** gegen den vormaligen Verwalter ist ebenfalls im Außerstreitverfahren durchzusetzen (Zak 2007/385, 217 = immolex 2007/107, 216 = wobl 2007/101, 454; Abgehen von 5 Ob 115/05f = wobl 2005/133, 353 = immolex 2006/10, 25 = MietSlg 57.510/12). Die Rechnungslegung für Abrechnungsperioden **vor** Begründung von WE kann – selbst im Fall vertraglich vereinbarter Geltung des § 17 – nur im Streitverfahren durchgesetzt werden, solange schlichtes Miteigentum besteht (wobl 1992/35, 39). Das gilt mangels Aufzählung im Katalog des § 52 auch für Wohnungseigentümer.

## 8. Abschnitt

### Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum

**Erlöschen des Wohnungseigentums; Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums**

**§ 35.** (1) Das Wohnungseigentum erlischt durch den Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts des Wohnungseigentümers; die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten.

(2) Die Gemeinschaft des Eigentums an der Liegenschaft kann erst aufgehoben werden, nachdem das auf der Liegenschaft erworbene Wohnungseigentum erloschen ist.

[BGBl I 2002/70]

#### Übersicht

I.	Verzicht und auflösende Vereinbarung .....	5
II.	Dereliktion .....	6
III.	Vereinigung .....	7
IV.	Enteignung .....	8
V.	Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft .....	9

Nach dem ersten Satz des § 35 Abs 1 **erlischt** das Wohnungseigentum entweder durch **1** den **Untergang** des Gegenstands des Wohnungseigentums (= bewilligtes Bauvorhaben: Würth/Zingher/Kovanyi<sup>21</sup>, § 35 WEG Rz 3) oder durch die Einverleibung der **Löschung** auf Grund eines **Verzichts** des Wohnungseigentümers. Die im WEG angeführten Gründe für den Untergang sind **nicht taxativ** aufgezählt (MietSlg 32.507; Würth in Rummel<sup>3</sup>, § 35 WEG Rz 1). Unter „*Erlöschen des Wohnungseigentums*“ ist sowohl der tatsächliche als auch der rechtliche Untergang des betreffenden WE-Objekts zu verstehen; auch die Kombination beider Beendigungen ist denkbar. Es bleibt dabei zunächst offen, wann und wieweit der physische Untergang der Baulichkeit das Wohnungseigentum zum Erlöschen bringt und wann der „Untergang“ des Wohnungseigentums eintritt (Hausmann

## Muster 7

### Anmerkung der Übertragung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum

#### 1) Urkunde

#### Kaufvertrag

abgeschlossen am unten angeführten Orte und Tage zwischen

- 1) Herrn Gerhard Wagner, geb. 21.05.1961, Angestellter, 1140 Wien, Linzer Straße 123  
– im Folgenden auch verkaufende Partei genannt –  
einerseits und
- 2) Herrn Karl Gerber, geb. 19.07.1941, Privater, 1080 Wien, Blindengasse 30  
– im Folgenden auch kaufende Partei genannt –  
andererseits.

1./

Herr Gerhard Wagner hat mit Kaufvertrag vom 24.04.2011 von der X-Wohnbaugesellschaft mbH 118/5754 Anteile samt Anwartschaftsrecht an der Wohnung top Nr. 1 (samt Zubehör) der Liegenschaft EZ 11 KG 01209 Unterbaumgarten erworben. Der Kaufvertrag wurde grundbücherlich noch nicht durchgeführt, Gerhard Wagner ist außerbücherlicher „Eigentümer“ der Liegenschaft. Im Grundbuch ist derzeit die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 1 für Gerhard Wagner eingetragen. Die Wohnung top Nr. 1 samt Loggia, Terrasse, Kellerabteil 1 und der Gartenfläche I hat ein Ausmaß von 177,95 m<sup>2</sup>. Die vorerwähnte Liegenschaft hat folgenden (auszugsweisen) Grundbuchsstand:

```

KATASTRALGEMEINDE 01209 Unterbaumgarten          EINLAGEZAHL      11
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus
besondere Abschrift *****
Letzte TZ 5008/2011
Wohnungseigentum in Vorbereitung
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)    FLÄCHE  GST-ADRESSE
 47/1   GST-Fläche *    2092
        Baufl. (Gebäude)  913
        Baufl. (begrünt)  1179  Linzer Straße 123
***** A2 *****
 2  a 3772/1983 Bauplatz (auf) Gst 47/1 (Bauplatz 1)
 3  a 3772/
1983 Verpflichtung zur Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1982-12-23
***** B *****
 9 ANTEIL: 1/1
   X-Wohnbaugesellschaft m.b.H. (FN 123456x)
   Linzer Str. 123 1140
   b 763/1989 Kaufvertrag 1985-11-20 Eigentumsrecht

```

b 5008/2011 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem  
§ 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung top Nr. 1 an Gerhard Wagner  
geb 1961-05-21

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ENDE \*\*\*\*\*

Diese oben angeführten 118/5754 Anteile samt Anwartschaftsrecht an der Wohnung top Nr. 1 (und Zubehör) sind Kaufgegenstand.

## 2./

Gerhard Wagner verkauft an Karl Gerber und dieser kauft zur Gänze 118/5754 Liegenschaftsanteile samt zu verbindenden Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 1 (und Zubehör) der EZ 11 KG 01209 Unterbaumgarten.

Der Kauf erfolgt mit allen Rechten, Vorteilen und Pflichten, mit welchen die verkaufende Partei den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

## 3./

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt die im Punkt 1./ näher bezeichneten 118/5754 Liegenschaftsanteile mit allen Rechten und Pflichten, wie die verkaufende Partei den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt hat bzw zu besitzen und zu benützen berechtigt war um den beiderseits vereinbarten Barkaufpreis von € 100.000,-- (in Worten: einhunderttausend/00).

[Über die Entrichtung des Kaufpreises werden gesondert Vereinbarungen getroffen.

oder:

Der Kaufpreis wurde bereits vor Vertragsunterfertigung bar von der kaufenden Partei an die verkaufende Partei ausbezahlt und die verkaufende Partei quittiert, diesen in voller Höhe bereits erhalten zu haben.

oder:

Der Kaufpreis ist nach Einverleibung des Eigentumsrechts für die kaufende Partei fällig.

oder

andere frei zu formulierende Regelung

oder

Passus über die Entrichtung des Kaufpreises kann auch weglassen werden.]

## 4./

Die Übergabe und Übernahme der vertragsgegenständlichen Anteile samt Wohnungseigentum in den tatsächlichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei erfolgte am 01.05.2013. Dieser Tag der Übergabe gilt auch als Stichtag für den Übergang von Gefahr und Zufall sowie für die Verrechnung von Nutzen und Lasten.

**5./**

Die verkaufende Partei haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß, eine gewisse Eigenschaft oder besondere Beschaffenheit der vertragsgegenständlichen Anteile, wohl aber dafür, dass der Kaufgegenstand vollkommen lastenfrei insbesondere auch frei von jeglichen Bestand- und Nutzungsrechten Dritter in das Eigentum der kaufenden Partei übergehen kann.

**6./**

Die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen gehen auf Erben und Rechtsnachfolger über und gelten zur ungeteilten Hand.

**7./**

Die Vertragsparteien haben den Kaufgegenstand vor Vertragsabschluss eingehend besichtigt. Sie halten Leistung und Gegenleistung für beiderseits angemessen. Sie nehmen die Bestimmungen der §§ 934 und 935 ABGB zur Kenntnis.

Die kaufende Partei bestätigt, dass sie den Kaufgegenstand genau besichtigt und sich selbst über dessen Wert informiert hat.

Der Verkäufer haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder eine bestimmte Eignung des Kaufgegenstandes.

Der kaufenden Partei ist der Inhalt des abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrages bekannt.

**8./**

Karl Gerber stellt an Eides statt fest, dass er österreichischer Staatsbürger und Inländer iSd Devisengesetzes in der geltenden Fassung ist.

**9./**

Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob den in Punkt 1./ näher beschriebenen, der verkaufenden Partei außerbüchlerlich gehörenden 118/5754 Anteilen samt zu verbindenden Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 1 (samt Zubehör) der Liegenschaft EZ 11 GB 01209 Unterbaumgarten das Eigentumsrecht zur Gänze für

Karl Gerber, geb. 19.07.1941  
wohnhaft in 1080 Wien, Blindengasse 30

einverleibt werden kann.

Weiters erteilt die verkaufende Partei ihre ausdrückliche Einwilligung zur Anmerkung der Übertragung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr. 1 (samt Zubehör) an die kaufende Partei.

**10./**

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie allfällige Steuern bestreitet die kaufende Partei.

## 11./

Diese Vertragsurkunde wird in einer Ausfertigung errichtet, die der kaufenden Partei gehört. Die verkaufende Partei erhält über Verlangen eine beglaubigte Kopie dieser Urkunde.

Wien, am

Gerhard Wagner, eh  
Karl Gerber, eh

Beglaubigung der Unterschriften

## 2) Papierantrag – vorbereiteter Beschlussentwurf

### I. Grundbuchsstand:

Katastralgemeinde 01209 Unterbaumgarten

Einlagezahl 11

Eigentümer: B-LNR 9: X-Wohnungsgesellschaft mbH (FN 123456x) zur  
Gänze

B-LNR 9b: Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an  
Wohnung top Nr. 1 für Gerhard Wagner, geb. 21.5.1961

### II. Urkunden:

./A Kaufvertrag, Datum

### III. Ob der in Punkt I. angeführten Liegenschaft wird nachstehende Eintragung b e w i l l i g t :

Die Anmerkung der Übertragung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum an Wohnung top Nr. 1 an Karl Gerber, geb. 19.07.1941.

### IV. Zustellungen:

1) Karl Gerber, Blindengasse 30, 1080 Wien mit Originalurkunde

2) Gerhard Wagner, Linzer Straße 123, 1140 Wien

3) X-Wohnungsgesellschaft mbH (FN 123456x), Adresse

## 3) Antrag (ERV)

### Begehren (1)

<b>(1)a Begehrenstyp:</b>	Wohnungseigentum
<b>(1)b Begehrens-Subtyp:</b>	Endgültiges Wohnungseigentum
<b>(1)c Aktionstyp:</b>	Anmerkung
<b>(1)d Berechtigte Person:</b>	Karl Gerber, geb. 19.07.1941
<b>(1)e Bezug: Bestehende Einlage:</b>	EZ 11 KG 01209
<b>(1)f Gegenstand:</b>	Übertragung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum
<b>(1)g Objektbezeichnung:</b>	Wohnung top Nr. 1
<b>(1)h Eintragungszusatz:</b>	entfällt hier
<b>(1)i Urkunde:</b>	Kaufvertrag