



Rechtsprechung zur Abrechnung des Verwalters im Wohnungseigentum

In einer jüngst veröffentlichten Entscheidung (5 Ob 274/08t) hat der OGH einige grundsätzliche Aussagen zur Abrechnung im Wohnungseigentum getroffen:

Keine Pflicht zur Anbotseinholung für die Neuanschaffung eines der Hausbewirtschaftung dienenden Geräts

Ein Verwalter hat zwar gemäß § 20 Abs 4 WEG für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen, die Neuanschaffung eines defekten der Hausbewirtschaftung dienenden Geräts¹ ist aber weder eine Erhaltungs- noch eine Verbesserungsarbeit. Von der Bestimmung des § 20 Abs 4 WEG werden „Arbeiten“ erfasst. Die Verpflichtung zur Anbotseinholung lässt sich nicht auf Anschaffungen, die im Rahmen der ordentlichen Verwaltung getätigt werden, übertragen.

Bezieht sich die Abrechnung nicht auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, sondern (in Zusammenfassung mehrerer Objekte) auf die einzelnen Wohnungseigentümer, so ist dies zulässig

Ob als Ergebnis der Abrechnung einzelne Objekte oder aber in Zusammenfassung mehrerer Objekte ein einzelner Wohnungseigentümer gewählt wird, macht keinen Unterschied. Die Zusammenfassung einer Abrechnung für konkrete Wohnungseigentümer anstelle von einzelnen Objekten erweist sich damit als nicht gesetzwidrig.

Geförderte Darlehen: Der Verwalter hat die Rechtmäßigkeit der den Wohnungseigentümern als Kreditnehmer vom Kreditgeber vorgeschriebenen Annuitätenrückzahlungen nicht zu überprüfen

Kann der Verwalter nachweisen, dass er die Annuitätenrückzahlungen (im Rahmen eines geförderten Darlehens) laut der Vorschriften des Kreditgebers getätigt hat, hat er seinen Verpflichtungen Genüge getan. Das Rechtsverhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer als Kreditnehmer und der finanzierenden Bank bzw der Förderungsgeberin müsste, sollten sich Annuitätenvorschreibungen als unrichtig oder zweifelhaft erweisen, im Rechtsverhältnis des Kreditnehmers und des Kreditgebers geklärt werden.

Die Verursachung eines Schadens spielt für die Zuordnung einer Arbeit zu den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen keine Rolle

Unabhängig davon, wer zur laufenden Kontrolle und Reinigung der Einsatzkörbe der Regenwasserabflussrohre verpflichtet war, gehört die Reparatur eines dort eingetretenen Schadens zu den Bewirtschaftungskosten der

¹ Im vorliegenden Sachverhalt: einer Schneefräse.

Liegenschaft, wobei Fragen der Verursachung des Schadens keine Rolle spielen.

Werden geltend gemachte, aber (ohne, dass dies der Verwalter erkennen kann) nicht bestehende Forderungen bezahlt, wird dadurch die Abrechnung nicht unrichtig

Stellt sich im Nachhinein heraus, dass eine durch gefälschte oder unrichtige Belege nachgewiesene Forderung an die Eigentümergemeinschaft nicht oder nicht in der behaupteten Höhe bestand und daher im Ergebnis zu Unrecht bezahlt wurde², dies aber weder im Zeitpunkt der Zahlung noch der Rechnungslegung für den Verwalter erkennbar war, könnte eine Unrichtigkeit der Abrechnung an sich nur dadurch bewirkt werden, dass dem Verwalter die Unrichtigkeit bei pflichtgemäßem Handeln hätte auffallen müssen.³

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at

² In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte die Hausbesorgerin in den diesbezüglich maßgeblichen Abrechnungsperioden 2003 und 2004 Vertretungsentgelte begehrt und auch ausbezahlt bekommen, wobei sich erst danach, nämlich im Jahre 2005, für die Verwalterin herausstellte, dass diese Forderungen unberechtigt waren.

³ Der OGH erklärte hierzu, dass den Verwalter zwar die Verpflichtung treffe, die Erfüllung der Dienstpflichten des Hausbesorgers zu überwachen, doch sei er dabei auf die Mitwirkung der Wohnungseigentümer angewiesen, die von Missständen naturgemäß unmittelbar Kenntnis erlangen.