



### **Wohnungseigentum: Verpflichtung des scheidenden Verwalters zur Legung einer Schlussrechnung über die Rücklage und zur Herausgabe der Rücklage**

Die Verpflichtung des Verwalters im Wohnungseigentum, bei Beendigung des Verwaltungsvertrages über die Rücklage Rechnung zu legen und den Überschuss an den neuen Verwalter oder bei Fehlen eines solchen an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben (§ 31 Abs 3 WEG), kann ausschließlich von der Eigentümergemeinschaft, nicht aber von den einzelnen Wohnungseigentümern durchgesetzt werden kann. Dies hat der OGH neulich in Erinnerung gerufen (5 Ob 268/08k).

➔ Rücklage als Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft; Abrechnungs- und Herausgabeanspruch der Eigentümergemeinschaft

Der OGH hatte bereits in einer früheren Entscheidung (5 Ob 93/98g) festgestellt, dass es sich bei der Rücklage um ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft und nicht um quotenmäßiges Miteigentum der Wohnungseigentümer handle. Zum Rechnungslegungsbegehren über die Rücklage sei daher nur die Eigentümergemeinschaft berechtigt.

➔ Das Individualrecht der Wohnungseigentümer ist auf die Verwaltungsabrechnung beschränkt

Das Recht eines einzelnen Wohnungseigentümers, die Rechnungslegung- und Abrechnungspflicht des Verwalters durchzusetzen, ist daher auf die „Verwaltungsabrechnung“ gemäß § 20 Abs 3 WEG in Verbindung mit § 34 WEG beschränkt und verjährt nach drei Jahren ab dem Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode.

Der Eigentümergemeinschaft kommt keine Legitimation zur Durchsetzung des Anspruchs nach § 20 Abs 3 WEG in Verbindung mit § 34 WEG zu, sie kann ihr Begehren auf laufende Rechnungslegung aber auf § 1012 ABGB in Verbindung mit § 20 Abs 7 WEG stützen, wobei dieser Anspruch erst nach 30 Jahren verjährt.

Die eben dargestellten Ansprüche (§ 20 Abs 3 WEG bzw § 1012 ABGB) beziehen sich – von der Abrechnung über die Rücklage nach § 31 Abs 3 WEG abgesehen (siehe oben) – auch auf die „Schlussrechnung“, das heißt also die abschließende Rechnungslegung nach Beendigung des Verwaltungsverhältnisses. Konsequenter wäre es freilich, nach Beendigung des Mandats des Verwalters generell nur mehr der Eigentümergemeinschaft als „Geschäftsherrn“ die Legitimation zur Durchsetzung der Rechnungslegungsansprüche zukommen zu lassen. Das Individualrecht der (mit dem Verwalter ja in keiner unmittelbaren Vertragsbeziehung stehenden und daher dem „Außenverhältnis“ zuzurechnenden) Wohnungseigentümer zur Durchsetzung des Anspruch auf Legung der „Schlussrechnung“ steht nämlich in einem Spannungsverhältnis mit dem Umstand, dass der Verwalter nach Beendigung des Verwaltungsverhältnisses mangels Vollmacht zu keinen Verwaltungshandlungen nach außen mehr befugt ist und er daher im Grunde genommen nur mehr (im Innenverhältnis) gegenüber der Eigentümergemeinschaft als eigentlichem Auftraggeber zur Rechnungslegung imstande ist.

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at