

## Zum Ende der Abrechnungsfrist bei unterjähriger Beendigung eines Verwaltungsverhältnisses

(§ 20 Abs 3 WEG; § 34 WEG; § 52 Abs 1 Z 6 WEG)

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

Der OGH (5 Ob 133/18x) hat festgestellt, dass auch bei einer „unterjährigen“ Beendigung eines Verwaltungsverhältnisses im Wohnungseigentum (also bei einer Beendigung des Verwaltungsverhältnisses während einer Abrechnungsperiode) die Frist zur Rechnungslegung (über den vom betreffenden Verwalter zu verantwortenden Zeitraum) sechs Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode (und nicht schon sechs Monate nach dem Ende des Verwaltungsverhältnisses) endet. Der (im Außerstreitverfahren geltend zu machende) Abrechnungsanspruch der Wohnungseigentümer verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist.

### ▪ Sachverhalt:

Die **Vorinstanzen** verpflichteten die Antragsgegnerin als ehemalige Verwalterin der Liegenschaft unter Androhung einer Geldstrafe zur Legung einer Abrechnung für den Zeitraum 1. Jänner bis 3. Oktober 2011.

Das **Rekursgericht** führte aus, der Anspruch auf Rechnungslegung gemäß § 34 Abs 1 letzter Satz WEG verjähre in drei Jahren ab Ende der Abrechnungsfrist. Eine vom Kalenderjahr (§ 34 Abs 2 WEG) abweichende Abrechnungsperiode sei auch nach den Behauptungen der Antragsgegnerin nicht vereinbart, sodass die Verjährungsfrist sechs Monate nach Ablauf des Jahres 2011 in Gang gesetzt worden und der geltend gemachte Anspruch nicht verjährt sei.

Den **Revisionsrekurs** erklärte das Gericht zweiter Instanz über Zulassungsvorstellung der Antragsgegnerin für zulässig, weil auch die Meinung vertreten werden könne, bei vorzeitiger Beendigung der Verwaltungstätigkeit beginne die Verjährung des Rechnungslegungsanspruchs schon mit dem Beendigungszeitpunkt.

### ▪ Rechtliche Beurteilung des OGH:

a) **Das Ende des Verwaltungsverhältnisses beendet nicht schlagartig alle Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern (bzw der Eigentümergemeinschaft)**

Aus dem Recht der Geschäftsbesorgung (Bevollmächtigungsvertrag gemäß §§ 1002 ff ABGB) folgt, dass **durch die Auflösung des Verwaltervertrags nicht alle Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern beendet sind**, sondern nach dem Wesen des Verwaltungsvertrags als Dauerschuldverhältnis gegenseitige Rechte und Pflichten weiter bestehen.<sup>1</sup> Verpflichtungen im Sinne des § 20 Abs 2 bis 7 WEG, die schon im Zeitpunkt der Beendigung der Verwaltung bestanden haben, aber nicht erfüllt wurden, können von den

<sup>1</sup> Vgl 5 Ob 149/10p mit weiteren Nachweisen.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Wohnungseigentümern auch nach Auflösung des Verwaltervertrags noch eingefordert werden.<sup>2</sup>

- b) Bei unterjähriger Beendigung des Verwaltungsverhältnisses hat der Verwalter Rechnung über jenen Zeitraum zu legen, in dem die Stellung als Verwalter aufrecht war**

Die Rechnungslegungspflicht gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer bei Beendigung des Verwaltervertrags besteht unabhängig davon, ob die Abrechnungsperiode verstrichen ist; ist dies nicht der Fall, **hat der Verwalter Rechnung über den Zeitraum zu legen, in dem die Stellung als Verwalter aufrecht war.**<sup>3</sup>

- c) Konkreter Fall: Zur von der ehemaligen Verwalterin geltend gemachten Rechtsfrage**

*Zum Sachverhalt: Die Antragsgegnerin bestreitet nicht, dass sie in diesem Sinn grundsätzlich eine Pflicht zur Rechnungslegung für den Zeitraum 1. Jänner bis 3. Oktober 2011 trifft, meint aber, dass die Abrechnungsfrist am 3. April 2012 geendet habe, und knüpft den Beginn der Verjährung an diesen Zeitpunkt, sodass die Verjährungsfrist des § 34 Abs 1 letzter Satz WEG mit 3. April 2015 abgelaufen und der Anspruch auf Rechnungslegung verjährt sei.*

- d) Der Anspruch auf Rechnungslegung ist von den Wohnungseigentümern im Außerstreitverfahren geltend zu machen**

**Streitigkeiten mit dem Verwalter über die Legung der Rechnung sind in das Außerstreitverfahren verwiesen.** Dies gilt auch dann, wenn das Verwaltungsverhältnis bereits zu Ende gegangen ist.<sup>4</sup>

- e) Auch bei unterjähriger Beendigung eines Verwaltungsverhältnisses endet die Abrechnungsfrist sechs Monate nach dem Ende der Abrechnungsperiode (und nicht schon sechs Monate nach dem Ende des Verwaltungsverhältnisses); der Abrechnungsanspruch der Wohnungseigentümer verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist**

Nach § 34 Abs 1 letzter Satz WEG **verjährt der Abrechnungsanspruch der Wohnungseigentümer in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Der Lauf der Verjährungsfrist beginnt mit der Fälligkeit der Abrechnung, also sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode.**<sup>5</sup> Ist die Abrechnungsperiode – mangels einer diesbezüglich abweichenden Vereinbarung oder Festsetzung durch das Gericht – nach § 34 Abs 2 WEG **das Kalenderjahr, folgt schon aus dem klaren Gesetzeswortlaut, dass die Verjährungsfrist nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach Ende des Kalenderjahrs in Gang gesetzt wird.**

---

<sup>2</sup> 5 Ob 32/14p.

<sup>3</sup> RIS-Justiz RS0083562 [T7] = 5 Ob 212/07y; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht<sup>4</sup> § 34 WEG Rz 34 mit weiteren Nachweisen).

<sup>4</sup> RIS-Justiz RS0083562.

<sup>5</sup> 5 Ob 30/15w; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> § 34 WEG Rz 3.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

**Zum Sachverhalt:** Die von der Antragsgegnerin erkennbar vertretene Ansicht, dass die Beschränkung ihrer Abrechnungspflicht mit 3. Oktober 2011 auch die Abrechnungsfrist des § 34 Abs 1 WEG in Gang setzte, findet im Wortlaut des Gesetzes keine Deckung. Argumente für eine mit ihren Überlegungen verbundene Änderung der Abrechnungsperiode des § 34 Abs 2 WEG, an die das Gesetz den Beginn der Abrechnungsfrist knüpft, durch die Auflösung des Vertragsverhältnisses führt sie in ihrem Rechtsmittel auch nicht an, wenn sie sich im Wesentlichen auf die Wiedergabe des Gesetzestexts beschränkt. Auch die von ihr angeführten Belegstellen<sup>6</sup> referieren zur Frage des Beginns der Verjährung ebenfalls nur den Gesetzeswortlaut.

#### f) Entscheidung des vorliegenden Falls

Sämtliche die Abrechnung betreffenden Regelungen sind in § 34 WEG zusammengefasst. Diese Bestimmung enthält auch eine klare Regelung zur Verjährung des dem Wohnungseigentümer zustehenden Anspruchs auf Rechnungslegung, sodass keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt, auch wenn ausdrückliche Rechtsprechung des OGH fehlt.

**Zum Sachverhalt:** Der vom Rekursgericht zur Begründung seines Zulassungsausspruchs herangezogene § 31 Abs 3 WEG betrifft Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter nach Auflösung des Verwalterverhältnisses und lässt keine Rückschlüsse auf die in § 34 WEG gesondert geregelte Verjährung des Individualrechts der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung zu. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist entgegen dem den OGH nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) nicht zulässig. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

#### ▪ Anmerkungen:

**Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des § 34 WEG eine (formell) ordentliche** (dh vollständige, gegliederte, aussagekräftige und nachvollziehbare) **und (materiell) richtige** (dh, das Ergebnis der Abrechnung hat das tatsächlich Geschuldete zu sein) **Abrechnung zu legen** (§ 20 Abs 3 WEG).

Für die Überprüfung einer Ausgabe in der Jahresabrechnung kommt es darauf an, dass es zu einem auf einem rechtswirksamen Vertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und einem dritten Unternehmer beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist. Ein behauptetes pflichtwidriges Verhalten des Hausverwalters ist im Zusammenhang mit der Auftragsvergabe im Rechnungslegungsverfahren weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant.<sup>7</sup>

Zu beachten bleibt vor allem auch der in der vorliegenden Entscheidung vom OGH in Erinnerung gerufene Grundsatz, dass **bei einem Verwalterwechsel der Verwalter jeweils für die Dauer seines Verwaltungszeitraums (und damit eben auch noch nach der Beendigung seines Verwaltungsmandats) Rechnung zu legen hat.**<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Kothbauer, Neues zu Abrechnungen im Wohnungseigentum, immolex 2015, 356; 5 Ob 212/07y; LGZ Graz 7 R 32/16a.

<sup>7</sup> RIS-Justiz RS0131374.

<sup>8</sup> 5 Ob 46/06k; 5 Ob 212/07y; 5 Ob 124/11p.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Siehe zur Abrechnungspflicht des Verwalters im Wohnungseigentum und dem damit korrespondierenden Rechnungslegungsanspruch eines Wohnungseigentümers aus jüngerer Zeit folgende Entscheidungen:

**5 Ob 3/12w:** Der Rechnungslegungsanspruch stellt ein zwingendes Individualrecht jedes einzelnen Wohnungseigentümers dar; er kann daher auch nicht durch eine von der Eigentümergemeinschaft beschlossene „Genehmigung“ der gelegten Abrechnung beseitigt werden.

**5 Ob 114/14x:** Eine Gegenüberstellung der Solleinnahmen mit den tatsächlichen Zahlungseingängen ist in der Abrechnung zumindest in der Form erforderlich, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht.

**5 Ob 30/15w:** Eine Abrechnung im Wohnungseigentum muss derart gestaltet sein, dass der Wohnungseigentümer ihr auch entnehmen kann, ob die gesetzlichen Kostenaufteilungsgrundsätze des und/oder allfällige davon abweichende Aufteilungsschlüssel oder Abrechnungseinheiten beachtet wurden.

**5 Ob 14/16v:** Ein Wohnungseigentümer hat im verfahrenseinleitenden Antrag hat genau anzugeben, was er an ihr auszusetzen hat (Bestimmtheitsgrundsatz); tut er dies nicht schon in seinem Antrag, ist er vom Gericht anzuleiten, seine Beschwerdepunkte zu nennen (vgl zum Bestimmtheitsgrundsatz im Rechnungslegungsverfahren nach § 31 Abs 3 WEG 5 Ob 80/18b).