

## Zu den Anforderungen an eine Abrechnung im Wohnungseigentum bezüglich des Ausweises von Ausgaben und Zahlungsrückständen

(§ 20 Abs 3 WEG; § 34 WEG)

Der OGH (5 Ob 48/23d) hatte sich rezent mit einzelnen Anforderungen an eine ordentliche und richtige (Jahres-)Abrechnung des Verwalters im Wohnungseigentum gemäß § 20 Abs 3 WEG in Verbindung mit § 34 WEG zu befassen und gelangte zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Abrechnung nach § 20 Abs 3 WEG in Verbindung mit § 34 WEG muss die tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode darstellen und hat dabei eine vollständige und richtige Gliederung der Einnahmen und Ausgaben zu enthalten.
- Das Anführen des buchhalterischen Buchungsdatums allein kann diesem Erfordernis nur dann entsprechen, wenn dem auch eine entsprechende Leistung und ein Zahlungsfluss zu diesem Datum zugrunde liegen.
- Die Vollständigkeit und Richtigkeit wäre hingegen dann nicht gegeben, wenn ein Beleg zwar gebucht wurde, diesem aber entweder gar keine Leistung zugrunde lag und/oder eine Zahlung hierzu tatsächlich erst später (insbesondere erst in der nächsten Abrechnungsperiode) erfolgt sein sollte. Wenn es auch für die Auffindung der Belege und die Kontrolle durch die Wohnungseigentümer durchaus sinnvoll sein mag, (auch) das Buchungsdatum konkret anzuführen, ist doch jedenfalls in den Fällen, in denen die Zahlung vom Buchungsdatum abweicht, auch das Zahlungsdatum anzugeben, um dem Erfordernis der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse innerhalb der Periode zu entsprechen.
- Bei jedem einzelnen Wohnungseigentümer oder jedem einzelnen WE-Objekt ist in der Abrechnung auszuweisen, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Mit einer pauschalen, auf die gesamte WE-Anlage bezogenen Angabe zur Feststellung einer Unterdeckung ist es nicht getan.
- Es muss aber ausreichen, in der Abrechnung einen solchen Rückstandsausweis vorzunehmen – die Angabe aller Zahlungsdaten in Gestalt einer Auflistung sämtlicher innerhalb der Abrechnungsperiode geleisteter Vorschreibungen und tatsächlicher Zahlungen (insbesondere bei jenen Wohnungseigentümern bzw WE-Objekten, die keinen Rückstand aufweisen) ist nicht erforderlich. Der geforderte Ausweis, ob das Konto eines Wohnungseigentümers oder eines WE-Objekts ausgeglichen ist, erfolgt auch, wenn aus der Abrechnung unmissverständlich hervorgeht, dass – abgesehen von den konkret angeführten Debitsalden einzelner Objekte und/oder Wohnungseigentümer – kein anderes Objekt und/oder kein anderer Wohnungseigentümer einen Rückstand aufweist.

▪ **RECHTLICHER HINTERGRUND:**

Der Verwalter hat gemäß **§ 20 Abs 3 WEG** den Wohnungseigentümern nach den Regelungen des **§ 34 WEG** eine ordentliche und richtige Abrechnung zu legen.

Zum Zweck der Rechnungslegung und den Erfordernissen einer ordentlichen Rechnung liegt umfangreiche höchstgerichtliche Rechtsprechung vor.<sup>1</sup> Nach ständiger Judikatur des Fachsenats<sup>2</sup> dient die Jahresabrechnung der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode. Ergebnis dieser Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein.<sup>3</sup>

▪ **SACHVERHALT:**

Die **Antragsteller sind Miteigentümer einer Liegenschaft verbunden mit WE** an Objekten in der darauf errichteten Wohnhausanlage mit neun Stiegen.

Die **Antragsgegnerin ist als Wohnungseigentümerin auch Mehrheitseigentümerin und verwaltet die Liegenschaft.**

Die Antragsteller beanstanden die von der Verwalterin gelegte Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung für das Jahr 2017 aus einer Reihe formeller und materieller Gründe. **Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist nur mehr, dass mehrfach darin anstelle des Zahlungsdatums nur das buchhalterische Buchungsdatum vermerkt worden ist und eine Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen für jeden einzelnen Wohnungseigentümer fehlt.**

Das **Erstgericht** trug der Verwalterin – aus näher bezeichneten, im Revisions-

*rekursverfahren nicht mehr relevanten Gründen – die Korrektur der Abrechnung für das Jahr 2017 auf.*

*Es ordnete unter Punkt 1 lit a an, bei sämtlichen Positionen, die im Zeitraum 1. Jänner bis 30. April 2017 verbucht wurden, das tatsächliche Buchungsdatum sowie den Vertragspartner anzugeben.*

*Eine ausdrückliche Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den tatsächlichen Eingängen für jedes einzelne WE-Objekt hielt es für nicht erforderlich.*

Das **Rekursgericht** gab dem Rekurs der Antragsteller nur hinsichtlich weiterer – nicht Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildender – Teilpositionen der Abrechnung teilweise Folge, bestätigte aber den erstgerichtlichen Sachbeschluss betreffend die noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildenden Kritikpunkte.

*Zwar lasse sich aus der Entscheidung 5 Ob 258/07p ableiten, dass eine ordentliche Abrechnung eine detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabenpositionen verlange, wobei sowohl auf Einnahmen-, als auch Ausgabenseite der Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen seien. Die Entscheidung habe aber eine aus nur zwei Personen bestehende Eigentümergemeinschaft betroffen. Nach der Rechtsprechung seien die Anforderungen an die Abrechnung auch von der Größe und Ausstattung der WE-Anlage, der Zahl der Wohnungseigentümer, der Vielfalt der Abrechnungsposten und der Überschaubarkeit der Geldbewegungen abhängig. Im konkreten Fall sei die Mehrheitseigentümerin – ein professionelles Hausverwaltungsunternehmen – Verwalterin, ihre Buchhaltung sei daher in der Lage, Buchungen im Sinn einer ordnungsgemäßen Haus-*

<sup>1</sup> RS0035039; RS0019408.

<sup>2</sup> 5 Ob 123/14w mit weiteren Nachweisen; jüngst 5 Ob 198/22m.

<sup>3</sup> Vgl RS0117889; RS0119057.

verwaltertätigkeit vorzunehmen, sodass gegen die Aufnahme des Buchungsdatums kein Einwand bestehe. Das Zahlungsdatum sei irrelevant, weil auch nach § 21 MRG in die Abrechnung die Rechnungen als Ausgabenpositionen aufzunehmen seien, die in dem jeweiligen Abrechnungsjahr fällig geworden seien, dies unabhängig davon, wann sie bezahlt wurden.

Betreffend die Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den Ist-Einnahmen hinsichtlich jedes Wohnungseigentümers habe der OGH zwar zu 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x ausgesprochen, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen WE-Objekt auszuweisen sei, ob das Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe. Das Rekursgericht gehe aber mit dem Erstgericht davon aus, dass angesichts der Größe der WE-Anlage mit 100 Wohnungseigentümern nicht bei jedem einzelnen angegeben werden müsse, ob ein Rückstand bestehe oder nicht, es reiche aus, die Debitsalden der einzelnen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Abrechnung auszuweisen, was hier erfolgt sei.

Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob anstelle des Buchungsdatums das jeweilige Zahlungsdatum in den Abrechnungen aufzuscheinen habe. Im Übrigen sei das Rekursgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung insoweit abgegangen, als es die bloße Auflistung der tatsächlichen Beitragsrückstände entgegen der Entscheidung 5 Ob 114/14x für ausreichend gehalten habe.

In ihrem – von der Verwalterin beantworteten – **Revisionsrekurs** streben die Antragsteller die Abänderung dahin an, dass der Verwalterin aufgetragen werde, in der Abrechnung für das Jahr 2017 das Datum der Zahlung statt dem buchhalterischen Buchungs- oder Rechnungsdatum anzugeben sowie hinsichtlich jedes WE-

Objekts, in eventu jedes Wohnungseigentümers anzugeben, ob das diesbezügliche Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe.

#### ▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:

##### a) Die Abrechnung hat die tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode auszuweisen

Nicht nur in der vom Rekursgericht genannten Entscheidung 5 Ob 258/07p, sondern auch in einer Reihe weiterer Entscheidungen<sup>4</sup> verlangte der Fachsenat – für die Abrechnung nach § 34 WEG – die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (im Kalenderjahr).

Zu 5 Ob 198/22m erachtete er daher die Auffassung der Vorinstanzen, eine am 31. Dezember 2017 gestellte, aber erst im Jahr 2018 bezahlte Rechnung sei erst in die Rücklagenabrechnung 2018 aufzunehmen, als nicht korrekturbedürftig.

##### b) Der Ausweis des Buchungsdatums allein genügt dieser Anforderung nur, wenn der Buchung ein Zahlungsfluss zu diesem Datum zugrunde liegt

**Zum Sachverhalt:** Das Rekursgericht hielt die Aufnahme des Buchungsdatums für ausreichend, weil in eine Abrechnung diejenigen Rechnungen als Ausgabenpositionen aufzunehmen seien, die im jeweiligen Abrechnungsjahr gegenüber der Eigentümergemeinschaft fällig geworden sind, auf das Datum der Zahlung komme es nicht an.<sup>5</sup>

#### § 21 Abs 3 MRG stellt für die Betriebskostenabrechnung tatsächlich auf die im Lauf des

<sup>4</sup> 5 Ob 183/09m; 5 Ob 88/12w; 5 Ob 114/14x; 5 Ob 123/14w.

<sup>5</sup> Unter Verweis auf *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>4</sup> § 21 MRG Rz 45.

**Kalenderjahres fällig gewordenen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben ab<sup>6</sup>, allerdings fehlt es an einer entsprechenden Regelung in § 34 WEG.**

***Zum Sachverhalt:** Damit lässt sich die Auffassung des Rekursgerichts daher nicht ohne Weiteres begründen.*

Die bereits zitierte ständige Rechtsprechung des Fachsenats (die von der Lehre nicht beanstandet wird) konkretisiert die Erfordernisse an **eine ordentliche und richtige Abrechnung** vielmehr dahin, dass diese eine übersichtliche, **vollständige und richtige Gliederung der Einnahmen und Ausgaben** zu enthalten hat. **Das Anführen des buchhalterischen Buchungsdatums allein kann diesem Erfordernis aber nur dann entsprechen, wenn dem auch eine entsprechende Leistung und ein Zahlungsfluss zu diesem Datum zugrunde liegen**

**c) In den Fällen, in denen die Zahlung vom Buchungsdatum abweicht, ist in der Abrechnung (auch) das Zahlungsdatum anzugeben**

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit wäre hingegen dann nicht gegeben, wenn ein Beleg zwar gebucht wurde, diesem aber entweder gar keine Leistung zugrunde lag und/oder eine Zahlung hierzu tatsächlich erst später (insbesondere erst in der nächsten Abrechnungsperiode) erfolgt sein sollte.** Dem in der Rechtsprechung vertretenen Erfordernis der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode<sup>7</sup> wäre diesfalls nicht entsprochen. Nach Auffassung des erkennenden Senats verlangt die vollständige und richtige Abrechnung daher jedenfalls in den Fällen, in denen das buchhalterische Buchungsdatum nicht mit dem Datum des tatsächlichen

Zahlungsflusses übereinstimmt, die Aufnahme (auch) dieses Zahlungsdatums. Nur damit wird den Wohnungseigentümern ermöglicht, die tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode konkret zu prüfen.

Die – vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 5 Ob 108/93 – steht dem nicht entgegen. Dort sprach der OGH aus, das Ziel, den Wohnungseigentümern durch die jährliche Rechnungslegung über alle die WE-Anlage betreffenden Einnahmen und Ausgaben eine wirksame Kontrolle der Verwaltungstätigkeit zu ermöglichen, lasse sich durch jede Abrechnung erreichen, die vollständig, übersichtlich, leicht verständlich und rechnerisch schlüssig sei. Ob diese Voraussetzungen erfüllt seien, lasse sich nur im Einzelfall beurteilen, dabei spielen Größe und Ausstattung der WE-Anlage, die Zahl der Wohnungseigentümer, die Vielfalt der Abrechnungsposten und die Überschaubarkeit der Geldbewegungen eine Rolle. Da Abrechnung und Belegsammlung eine Einheit bilden, müsse das, was leicht und somit ohne unzumutbarem Aufwand an Zeit und Mühe mit Belegen nachgewiesen werden kann, bei ausreichend klaren Hinweisen auf die jeweilige Fundstelle – die durchaus auch ein Bündel an Belegen umfassen darf – nicht auch noch in der Abrechnung stehen. Daraus ist aber nicht abzuleiten, dass die Größe einer WE-Anlage allein (hier: neun Stiegen mit mehr als 100 Wohnungseigentümern) dazu führen kann, dass sich die Verwalterin in ihrer Abrechnung mit buchhalterischen Daten begnügt. **Wenn es auch für die Auffindung der Belege und die Kontrolle durch die Wohnungseigentümer durchaus sinnvoll sein mag, (auch) das Buchungsdatum konkret anzuführen, ist doch jedenfalls in den Fällen, in denen die Zahlung vom Buchungsdatum abweicht, auch das Zahlungsdatum anzugeben, um dem Erfordernis der**

<sup>6</sup> Vgl RS0112095.

<sup>7</sup> 5 Ob 123/14w mit weiteren Nachweisen; RS0019408 [T26].

**Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse innerhalb der Periode zu entsprechen.** Warum dies bei einer größeren WE-Anlage die Abrechnung besonders erschwere oder unübersichtlicher mache, erschließt sich dem Senat nicht.

**Zum Sachverhalt:** *Insoweit war dem Revisionsrekurs daher Folge zu geben und der Auftrag in Punkt 1 lit a abzuändern.*

**d) Bei jedem einzelnen Wohnungseigentümer oder jedem einzelnen WE-Objekt muss in der Abrechnung ausgewiesen werden, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht**

Bereits in der Entscheidung **5 Ob 108/93** erörterte der Fachsenat die inhaltlichen Anforderungen an die Abrechnung des Verwalters von Wohnungseigentum auch dahin, dass dieser Rechenschaft über die Erfüllung seiner besonderen Aufgaben als Organ der Eigentümergemeinschaft abzulegen habe. Zu den Pflichten eines solchen Verwalters gehört, dass er die Gemeinschaftsinteressen nicht nur nach außen, sondern auch nach innen durchsetzt. Er müsste sich den Vorwurf der Säumigkeit gefallen lassen, wenn er etwa Beitragsforderungen gegen Gemeinschaftsmitglieder nicht zügig eintreibt, sodass der Verwalter den Wohnungseigentümern in der jährlichen Abrechnung auch Informationen darüber zu liefern hat, wie es um die Beitragsleistungen der Gemeinschaftsmitglieder steht. Dies erfordert nach dieser Entscheidung eine **Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen zumindest in der Form, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen WE-Objekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht.**

**Mit einer pauschalen, auf die gesamte WE-Anlage bezogenen Angabe zur Feststellung einer Unterdeckung ist es nach dieser Entscheidung nicht getan.**

**e) Es muss ausreichen, in der Abrechnung einen solchen Rückstandsausweis vorzunehmen – die Angabe aller Zahlungsdaten (insb bei jenen Wohnungseigentümern bzw WE-Objekten, die keinen Rückstand aufweisen) ist nicht erforderlich**

Darauf nahm **5 Ob 114/14x** Bezug. Unzulänglichkeiten eines Datenverarbeitungsprogramms erlauben nach dieser Entscheidung keine Abstriche von den Erfordernissen an eine Rechnungslegung, weil sich diese Programme an der gesetzlichen Pflicht des Verwalters zu orientieren haben und nicht umgekehrt. Auch der Verweis auf die Größe der verwalteten WE-Anlage rechtfertigt keine abweichende Beurteilung. **Jeder einzelne Mit- und Wohnungseigentümer hat vielmehr ein Anrecht darauf zu erfahren, wie hoch die Erträge der Liegenschaft sind und in welchem Umfang jedes Gemeinschaftsmitglied zu den Aufwendungen der Liegenschaft beiträgt.**

Diesen Entscheidungen folgen (ohne eigene Stellungnahme) **Schatzl/Spruzina**<sup>8</sup>, die anführen, die Abrechnung müsse eine Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen mit den tatsächlichen Zahlungen enthalten und bei jedem WE-Objekt ausweisen, ob das Konto ausgeglichen sei oder ein Rückstand bestehe. Die Abrechnung sei nicht nur eine „Ist-Aufstellung“, sondern auch eine „Soll-Aufstellung“.

Demgegenüber hält **E.M. Hausmann**<sup>9</sup> die von der Rechtsprechung gestellten Anforderungen nicht notwendigerweise für verallgemeinerungsfähig. So sei von einer Abrechnung eines verwaltenden Wohnungs-

<sup>8</sup> In GeKo Wohnrecht II § 34 WEG Rz 15.

<sup>9</sup> In *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht<sup>4</sup> § 34 WEG Rz 15.

eigentümers bei einer Liegenschaft mit nur zwei Wohnungseigentümern (wie zu 5 Ob 258/07p) durchaus zu fordern, dass auch einnahmenseitig alle Zahlungsflüsse detailliert in die Abrechnung aufgenommen werden. Bei einer größeren WE-Anlage würde dies die Abrechnung hingegen sinnlos überfrachten und die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit beeinträchtigen. Wenn der Verwalter das geläufige System der Soll-Abrechnung verwende, bei welchem die vorgeschriebenen Beträge als Einnahmen ausgewiesen und demgegenüber die rückständigen Beträge angeführt werden, sei dies nicht zu beanstanden. Insbesondere müsse es genügen, die Debitsalden der einzelnen Wohnungseigentümer zum Zeitpunkt der Abrechnung auszuweisen. Ein genauere Ausweis bereits getilgter Rückstände unter Angabe ihrer Dauer überfordere die Abrechnungspflicht des Verwalters.

Der erkennende Senat hält die letztgenannte Auffassung für überzeugend. Zwar ist grundsätzlich an den Erwägungen der Entscheidungen 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x festzuhalten. Auch dort verlangte der Fachsenat die Gegenüberstellung der Soll-Einnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen aber nur in der Form, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Soweit dies den Ausweis eines Rückstands betrifft, ist dies mit der zu 5 Ob 108/93 erörterten Funktion der Verwalterabrechnung zu rechtfertigen, den Wohnungseigentümern Informationen darüber zu liefern, wie es um die Beitragsleistungen der einzelnen Gemeinschaftsmitglieder steht, und ob er allenfalls Säumigkeit bei deren Eintreibung zu verantworten hat. Welches Interesse allerdings die anderen Wohnungseigentümer an der Information haben sollten, wann konkret andere Wohnungseigentümer ihre Beitragszahlungen tatsächlich geleistet haben, wenn

zum Ende der Abrechnungsperiode für diese Objekte kein Rückstand besteht, ist aber für den erkennenden Senat nicht ersichtlich und auch aus den Ausführungen des Revisionsrekurses nicht ableitbar. Nach der im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Auffassung der Vorinstanzen **würde** vielmehr – gerade bei einer derart großen WE-Anlage wie hier – **die Angabe aller Zahlungsdaten betreffend Rücklagenbeiträge auch bei den Objekten und/oder Wohnungseigentümern, die ohnedies zum Ende der Abrechnungsperiode keinen Rückstand aufweisen, die Abrechnung weitaus unübersichtlicher machen, ohne dadurch ein gerechtfertigtes Informationsbedürfnis der übrigen Wohnungseigentümer zu befriedigen.** In Ergänzung der Erwägungen zu 5 Ob 108/93 und 5 Ob 114/14x **muss es daher** in einem solchen Fall **ausreichen, in der Abrechnung auszuweisen, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Einer Auflistung sämtlicher innerhalb der Abrechnungsperiode geleisteter Vorschreibungen und tatsächlicher Zahlungen bedarf es diesfalls hingegen nicht.**

f) **Der Ausweis, ob das Konto eines Wohnungseigentümers oder eines WE-Objekts ausgeglichen ist, kann auch darin bestehen, dass aus der Abrechnung unmissverständlich hervorgeht, dass – abgesehen von den konkret angeführten Debitsalden einzelner Objekte und/oder Wohnungseigentümer – kein anderes Objekt und/oder kein anderer Wohnungseigentümer einen Rückstand aufweist**

***Zum Sachverhalt: Hier ist unstrittig, dass die Rücklagenabrechnung unter der Überschrift „Auflistung der Beitragsrückstände“ (ganz geringfügige) Beitragsrückstände bei zwei Objekten auswies. Die Vorinstanzen gingen davon aus, damit sei für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer ausreichend deutlich klargestellt, dass sämtliche übrigen Mit- und Wohnungs-***

**eigentümer ihre Beitragszahlungen bis zu dem dort angeführten Zahlungseingangsdatum geleistet hatten, weitere Beitragsrückstände daher nicht bestanden.** Diese einzel-fallabhängige<sup>10</sup> Beurteilung ist nicht korrekturbedürftig, hängt sie doch von Zweckmäßigkeitsüberlegungen und dem konkreten Aufbau der Abrechnung ab. Welchen zusätzlichen Informationswert die Rücklagenabrechnung für die Antragsteller dadurch bieten sollte, dass sie jedes einzelne Objekt (oder jeden einzelnen Wohnungseigentümer) mit dem Bemerkten auflistet, dass kein Beitragsrückstand besteht, ist nicht erkennbar.

Im Sinn der durch diese Entscheidung konkretisierten Erwägungen zu 5 Ob 108/93, 5 Ob 114/14x und 5 Ob 125/22a ist zusammenfassend festzuhalten, dass **der dort verlangte Ausweis, ob das Konto eines Mitglieds der Gemeinschaft oder eines WE-Objekts ausgeglichen ist, auch darin bestehen kann, dass aus der Abrechnung in ihrer Gesamtheit unmissverständlich hervorgeht, dass – abgesehen von den konkret angeführten Debitsalden einzelner Objekte und/oder Wohnungseigentümer – kein anderes Objekt und/oder kein anderer Wohnungseigentümer einen Rückstand aufweist.** Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um eine sehr große WE-Anlage mit einer Vielzahl von Objekten und/oder Wohnungseigentümern handelt. Dass diesem Erfordernis im konkreten Fall entsprochen wurde, ist daher zutreffend. Dem Revisionsrekurs konnte daher insoweit kein Erfolg beschieden sein.

#### **g) Entscheidung des vorliegenden Falls**

**Zum Sachverhalt: Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig, er ist aber nur teilweise berechtigt. Der angefochtene Sachbeschluss wird in seinem Punkt 1 teilweise**

dahin abgeändert, dass dieser unter lit a zu lauten hat:

„Bei sämtlichen Positionen, die im Zeitraum 01.01. bis 30.04.2017 verbucht wurden, ist **das tatsächliche Buchungsdatum und ein davon allenfalls abweichendes Zahlungsdatum sowie der Vertragspartner anzugeben;**“

**Im Übrigen wird der angefochtene Sachbeschluss bestätigt.**

#### ■ ANMERKUNGEN:

Zumal es in der **vom Verwalter nach § 20 Abs 3 WEG in Verbindung mit § 34 WEG zu legenden Abrechnung** um die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse einer Abrechnungsperiode geht, ist **für die Zuordnung einer Ausgabe zu einer Abrechnungsperiode das Zahlungsdatum relevant** (und daher in der Abrechnung grundsätzlich das Zahlungsdatum anzugeben).

Beachte den diesbezüglich bestehenden (und in der Entscheidung angesprochenen) Unterschied zur **Rechtslage in der Vollenwendung des MRG, wonach es auf die Zuordnung einer Betriebskostenposition zu einem Kalenderjahr nicht auf das Zahlungsdatum ankommt, sondern auf den Zeitpunkt der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter** (wenngleich in die Abrechnung letztlich nur Betriebskosten aufgenommen werden dürfen, die auch tatsächlich geleistet wurden<sup>11</sup>).

Im Hinblick auf die in der Vollenwendung des MRG normierte lediglich einjährige Präklusivfrist für die Geltendmachung von Betriebskosten (im Fall der Jahrespauschalverrechnung nach § 21 Abs 3 MRG ab dem Ende des Kalenderjahres, in dem Fälligkeit gegenüber dem Vermieter eingetreten ist; im Fall der Einzelschreibung und -ver-

<sup>10</sup> 5 Ob 124/11p.

<sup>11</sup> Vgl 5 Ob 166/06g.

rechnung nach § 21 Abs 4 MRG ab dem Eintritt der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter) ist dies von Bedeutung, wenn das Kalenderjahr der Fälligkeit und das Kalenderjahr der Zahlung auseinanderfallen<sup>12</sup>: Werden im Fall einer Jahrespauschalverrechnung Betriebskosten, die gegenüber dem Vermieter in einem Kalenderjahr fällig werden, erst im darauf folgenden Jahr beglichen, und wird dann diese Ausgabe irrtümlich nicht dem Kalenderjahr der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter, sondern dem Kalenderjahr der Zahlung zugeordnet, so führt dies zur Präklusion und daher zum Verlust der Überwälzbarkeit der Rechnungsposition auf die Mieter des Hauses, zumal in diesem Fall die Jahresabrechnung, welche die Ausgabe ausweist (und mit welcher daher diese Ausgabe geltend gemacht wird) ja erst in dem der Fälligkeit gegenüber dem Vermieter zweitfolgenden Kalenderjahr gelegt wird.

Beachte zur Jahresabrechnung nach § 21 Abs 3 WEG in Verbindung mit § 34 WEG auch die Rechtsprechung<sup>13</sup>, wonach es für die Überprüfung einer Ausgabe in der Jahresabrechnung maßgeblich darauf ankommt, dass es zu einem auf einem rechtswirksamen Vertrag zwischen der Eigentümergeinschaft und einem dritten Unternehmer beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist. **Beruhet der Leistungsaustausch auf einem rechtswirksamen Vertrag zwischen der Eigentümergeinschaft und einem dritten Unternehmer, ist ein behauptetes pflichtwidriges Verhalten des Verwalters** (im Hinblick auf die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit, und Zweckmäßigkeit) im Zusammenhang mit der Auftragsvergabe oder der Rechnungskontrolle **im Rechnungslegungsverfahren weder zu prüfen noch für die Richtigkeit der Abrechnung relevant.**

---

<sup>12</sup> Siehe hierzu RS0112095.

<sup>13</sup> Vgl etwa 5 Ob 197/18h und 5 Ob 32/22z.