

Pflicht zur Erstellung der Vorausschau gemäß § 20 Abs 2 WEG

Mag. Amra Durakovic

Gesetzliche Pflicht zur Vorausschau

- Eine effiziente Gebäudeverwaltung erfordert nicht nur organisatorisches Geschick, sondern auch eine vorausschauende finanzielle Steuerung. Der Verwalter trägt dabei die Verantwortung für die ordnungsgemäße Abwicklung sämtlicher Geldflüsse – von der Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten über die Sicherstellung notwendiger Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen bis hin zur Einhebung von Vorschreibungen und der Bildung einer angemessenen Rücklage. Diese finanzielle Sorgfaltspflicht bildet das Fundament einer rechtssicheren und nachhaltigen Verwaltung.
- Die Pflicht zur Erstellung einer Vorausschau ist gemäß § 20 Abs 2 WEG auferlegt. Die Vorausschau ähnelt der jährlichen Budgetplanung sowie Rückstellungen in einem Unternehmen.

Wann und wie ist die Vorausschau zu übermitteln?

- ▶ Die Vorausschau ist jedem Wohnungseigentümer sowohl durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegehäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. (§ 24 Abs 5 WEG)
- ▶ Frist: bis spätestens zum Ende der Abrechnungsperiode (idR Kalenderjahr, bzw. bis zum 31. Dezember).

Bedeutung und Zweck der Vorausschau

- Die Vorausschau erfüllt eine zentrale Informationspflicht des Verwalters, indem sie den Wohnungseigentümern einen transparenten Überblick über den erwarteten Verwaltungsvverlauf bietet.
- Sie zeigt auf, mit welchen Aufwendungen und Erträgen im kommenden Jahr zu rechnen ist und dient somit als wesentliche Entscheidungsgrundlage – etwa für Beschlüsse zu Rücklagenbildungen oder Sanierungsmaßnahmen.
- In der Praxis stellt die Vorausschau die bindende Basis für die im Folgejahr einzuhebenden Beträge dar (Würth in Rummel, ABGB², Rz 6 zu § 17 WEG) und verpflichtet den Verwalter mangels anderslautender Weisung zur entsprechenden Umsetzung.

Kann die
Vorausschau
per Mehrheits-
beschluss
abbedungen
werden?

- RS0083457
- Die Anordnung des § 20 Abs 2 WEG ist zwingend
- Auf die Vorausschau kann auch von der Mehrheit nicht wirksam verzichtet werden.

Inhalt der Vorausschau

1. Notwendige Erhaltungsarbeiten: Darstellung der in absehbarer Zeit erforderlichen Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, sowie der geplanten Verbesserungsmaßnahmen.
2. Sonstige vorhersehbare Aufwendungen; vor allem Bewirtschaftungskosten (BK), Kosten für Gemeinschaftsanlagen, Verwaltungskosten, Rechtsanwaltskosten
3. Erforderliche Beiträge zur Rücklage
4. Daraus resultierende Vorauszahlungen

Inhalt der Vorausschau

- ▶ Weitblickende Verwaltung: In diesem Teil der Vorausschau werden notwendige Erhaltungsarbeiten und geplante Verbesserungsmaßnahmen dargestellt, die nicht in der nächsten Abrechnungsperiode, sondern erst in einem späteren Zeitraum anfallen;
- ▶ Kurzfristige Verwaltung: Dieser Teil der Vorausschau umfasst die unmittelbar in der nächsten Abrechnungsperiode anfallenden Aufwendungen, insbesondere: Bewirtschaftungskosten und sonstige laufende Kosten.
- ▶ Hier erfolgt eine konkrete Kalkulation der kurzfristig erwarteten Ausgaben.

Nach welchen Kriterien ist die Vorausschau gemäß WEG rechtlich zu gestalten?

1. Inhaltliche Gliederung:

- **Ausgaben- und ggf. Einnahmenposten**, mit denen im nächsten Jahr zu rechnen ist (auch die notwendigen und geplanten Arbeiten samt Jahresplanung der Durchführung)
- **Schätzung der jeweiligen Beträge** für jede Kostenkategorie
- **Darstellung der Deckungsmöglichkeiten**: Aufzeigen, wie die voraussichtlichen Ausgaben abgedeckt werden (Rücklagen, Verschreibungen, sonstige Mittel)

2. Orientierung:

- Gliederung kann sich an der **letzten Jahresabrechnung** orientieren (Rsp.)

3. Verständlichkeit:

- Die Vorausschau muss **klar und nachvollziehbar** sein, sodass Wohnungseigentümer mit durchschnittlicher Bildung und Intelligenz die Art und Höhe der kommenden Bewirtschaftungskosten einschätzen können.

§ 20 Abs 2 WEG

Absehbare Zeit – Vorhersehbarkeit sonstiger Aufwendungen

- Die erforderlichen Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen sowie die in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten samt Kosten sind nicht nur für die nächste Abrechnungsperiode, sondern ab der Erstellung der Vorausschau bis etwa 10 Jahre in der Zukunft (künftig drohende Erhaltungsarbeiten) bekannt zu geben.
- Vorhersehbare sonstige Aufwendungen, insbesondere Bewirtschaftungskosten und daraus resultierende Vorauszahlungen: als Obergrenze der Vorhersehbarkeit ist nach akt. Rsp ein Zeitraum von ca. 10 Jahren anzunehmen;

Pflicht zum Nachholen einer Vorausschau für die Vergangenheit?

Gemäß § 20 Abs. 2 WEG 2002 hat sich der Inhalt der Vorausschau erweitert:

Sie umfasst nun nicht nur notwendige Erhaltungsarbeiten für die nächste Abrechnungsperiode, sondern für „in absehbarer Zeit“ anfallende Maßnahmen.

Früherer Rechtsprechung zufolge (z. B. 5 Ob 311/99t) wurde Wohnungseigentümern nach Ablauf des Abrechnungsjahres meist das Rechtsschutzinteresse an einer rückwirkenden Vorausschau abgesprochen.

Diese Sicht ist durch die geänderte gesetzliche Lage überholt.

Aktuelle Judikatur bestätigt, dass Verwalter grundsätzlich zur Erstellung bzw. Nachholung einer Vorausschau auch für die Vergangenheit verpflichtet werden können (vgl. 5 Ob 32/14p, RS0122300).

§ 20 Abs 2 WEG: Notwendige, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungs- arbeiten und die in Aussicht genommene Verbesserungsar- beiten

- Erhaltungsarbeit vs. Verbesserung - ordentliche vs. außerordentliche Verwaltung
- Durch die Verweisung auf § 3 Abs 1 MRG ist klargestellt, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist. Zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen gehören noch zur Erhaltung auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden. (Vgl. RS0114109)
- Die Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit die Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigtheit oder Funktionseinschränkung (Vgl. RS0116998; RS0069944). Ist das nicht gegeben, liegt in der Regel eine Verbesserung vor. („fiktive“ behördlich angeordnete Maßnahmen gem. § 3 Abs 2 Z 5 MRG sind ausgenommen, Kosten-Einsparungsverhältnis; 5 Ob 128/23v).

§ 20 Abs 2 WEG: Notwendige, über die laufende Instandhaltung hinausgehende n Erhaltungs- arbeiten und die in Aussicht genommene Verbesserungs- arbeiten

- Erforderliche Arbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, sind grundsätzlich solche, die nur in längeren Abständen als einem Jahr wiederkehren (vgl. § 28 Abs 1 Z 3 WEG iVm § 3 Abs 1 und Abs 2 MRG).
- Beispiele für Erhaltungsmaßnahmen: Zur Senkung des Energieverbrauchs führende Maßnahmen wie die Aufbringung eines äußeren Fassadenvollwärmeschutzes und Einbau neuer Fenster (Vgl. RS0114108); Dacherneuerung, Neuherstellung der Versorgungsleitungen, Ausmalen des Stiegenhauses oder Generalüberholung der Heizungsanlage;
- Beispiele für Verbesserungsarbeiten: Erstmaliger Einbau eines Lifts, Installation einer Photovoltaikanlage, nachträgliche Errichtung von Balkonen an der Fassade des Hauses.

Der Verwalter ist
kein
Sachverständiger
für diffizile
Rechtsfragen
und
bautechnische
Fragen.

- Vgl. 6 Ob 3/14f
- Sollte das Fachwissen nicht vorhanden sein, welche Erhaltungsmaßnahmen, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen notwendig sind - dann ist die Zuziehung eines Sachverständigen für Bauwesen empfohlen;
- Bei Feststellung, ob eine (gerichtliche) Geltendmachung der Gewährleistung notwendig ist bzw. mit welchen Kosten zu rechnen ist–die Zuziehung eines Rechtsanwalts empfohlen.

Erforderliche Rücklage - gesetzliche Grundlage der Rücklagebildung gemäß § 31 WEG

- Rücklagepflicht: Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden.
- Durch Einhebung von Beiträgen soll ein Haftungsfonds oder eine Liquiditätsreserve mit ausreichenden Mitteln geschaffen werden, um nicht nur alltägliche Auslagen, sondern größere (unvorhergesehene oder vorhersehbare) Investitionen finanzieren zu können (Vgl. OGH 5Ob161/19s).
- Die Rücklage ist ein Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht quotenmäßiges Miteigentum der Liegenschaftseigentümer (Vgl. RS0110524).
- Wohnungseigentümergeinschaft als juristische Person mit Rechtsfähigkeit (ausschließlich Angelegenheiten der Verwaltung).
- Wohnungseigentümer*innen zahlen ihre Beiträge in die Rücklage ein und diese wird dann zum Sondervermögen der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Eine Rückzahlung der geleisteten Rücklage an den jeweiligen Zahler ist unzulässig.

Die Angemessenheit der Rücklage und Verwendungszweck

- ▶ Die Angemessenheit hängt vom Alter des Gebäudes, Erhaltungszustand, Höhe der vorhandenen Rücklage und Verbesserungsnotwendigkeit in der Zukunft ab;
- ▶ Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen, darunter insbesondere auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes, Bedacht zu nehmen.
- ▶ Die Verwendung der Rücklage ist für alle Arten von Liegenschaftsaufwendungen gedeckt. Die Überbrückung größerer Finanzierungslücken bei der Abdeckung von Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft, wie sie durch Beitragsschulden einzelner illiquider Miteigentümer und Wohnungseigentümer entstehen können, ist ein solcher Anwendungsfall. (Vgl. RS0108664)

Zu Finanzierungslücken durch illiquide säumige Wohnungseigentümer

- Entstehung von Finanzierungslücken: Bei Zahlungsrückständen und erkennbarer Illiquidität eines Eigentümers entstehen Liquiditätsdefizite der Gemeinschaft.
- Verwendung der Rücklage: Der Verwalter darf die Rücklage zur vorübergehenden Deckung dieser Finanzierungslücken heranziehen.
- Informationspflicht: Die Eigentümergeinschaft ist über die Situation und die Rücklagenentnahme unverzüglich zu informieren.
- Sondervorschreibung / Erhöhung der Rücklage: Zur Wiederauffüllung kann eine Sondervorschreibung beschlossen werden. Empfohlen: Erstellung einer aktualisierten Vorausschau.
- Keine Rückforderung nach Zahlungseingang: Die spätere erfolgreiche Durchsetzung der Forderung berechtigt nicht zur Rückerstattung der geleisteten Sonderrücklage.

Allenfalls kann künftig eine Beitragsminderung erwogen werden.

Mindestdotierung

- Einführung einer festen Mindestdotierung: Seit 1. Juli 2022 mindestens wertgesicherte € 0,90 pro m² Nutzfläche pro Monat.
- Beschlüsse, die den Mindestbetrag unterlaufen sind gesetzwidrig und unbeachtlich.
- Die Basis ist die Nutzfläche (WE-Objekte: Wohnungen, sonstige Räumlichkeiten, Pkw-Stellplätze, sofern Wohnungseigentum begründet wurde).
- Indexierung der Mindestdotierung - der Mindestbetrag von 0,90 €/m² ist wertgesichert: Anpassung an den Verbraucherpreisindex (VPI) 2020.

Mindestdotierung

- Ab dem 1. Jänner 2024 vermindert oder erhöht sich der in Abs. 1 angeführte Betrag von 0,90 Euro jedes zweite Jahr in dem Maß, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Indexwerts des Verbraucherpreisindex 2020 für den Monat Juni des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 102,6 (Indexwert für den Monat Juni 2021) ergibt. Der neue Betrag gilt jeweils ab dem 1. Jänner des betreffenden Jahres. (Vergleich: Indexwert im Juni des Vorjahres gegenüber dem Indexwert 102,6 im Juni 2021).
- Die Wirtschaftskammer Österreich hat den neuen Betrag bis spätestens Ende November des jeweiligen Vorjahrs auf der Homepage des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder zu veröffentlichen. (§ 31 Abs 5 WEG)
- Mit der Valorisierung gemäß § 31 Abs. 5 WEG veröffentlicht die WKO alle zwei Jahre den neuen Satz. Für 2024 wurde der Betrag auf 1,06 €/m²/Monat angehoben.
- **Die Mindestrücklage beträgt ab 1. Jänner 2026 € 1,13.**
(<https://www.wko.at/oe/information-consulting/immobilien-vermoegenstreuhaender/mindestruecklage-wohnungseigentumsgesetz>)

Berechnungs- beispiel der Mindest- dotierung

Wertgesicherte Mindestrücklage nach § 31 WEG ab 01.01.2026

Objektbeispiel:

- Gesamtnutzfläche: **1.000 m²**
- Miteigentumsanteile: **930 Anteile**
- Mindestsatz laut WKO:** 1,13 €/m²/Monat ab 01.01.2026.

Berechnung der Gesamtmindestdotierung

Gesamtmindestdotierung pro Monat = $1.000 \text{ m}^2 \times 1,13 \text{ €/m}^2 = 1.130 \text{ €/Monat}$

Jährliche Rücklage = $1.130 \text{ €} \times 12 = 13.560 \text{ €/Jahr}$

Die Eigentümergemeinschaft muss ab 1.1.2026 mindestens **13.560 € pro Jahr** in die Rücklage einzahlen.

Aufteilung auf Eigentümer nach Anteilen (gem §32 Abs 1 WEG)

- Gesamtanteile:** 930

$1.130 \text{ €} / 930 = 1,215 \text{ €/Anteil/Monat}$

Gilt die Mindestdotierung uneingeschränkt ?

- ▶ Nicht zwingend - der Verwalter ist im Rahmen der ordentlichen Verwaltung verpflichtet (und auch ohne Mehrheitsbeschluss berechtigt) eine angemessene Rücklage den Wohnungseigentümern vorzuschreiben.
- ▶ Abhängig vom Alter des Gebäudes, Erhaltungszustand, Höhe der vorhandenen Rücklage und Verbesserungsnotwendigkeit in der Zukunft, sollen die Beiträge für die Rücklage vorgeschrieben werden.
- ▶ Ergibt die Vorausschau, dass für eine angemessene Rücklage ein Betrag über der Mindestdotierung erforderlich ist, ist der Verwalter berechtigt, diesen höheren Betrag festzulegen.

Gesetzliche Ausnahmen von der Mindestdotierung – wann ist weniger als Mindestdotierung erlaubt?

- **Fall 1:** Die Rücklage weist einen außergewöhnlich hohen Stand auf, etwa infolge des Verkaufs der ehemaligen Hausbesorgerwohnung oder aufgrund eines nachträglichen Versicherungsregresses für durchgeführte Schadensbehebungen.
- **Fall 2:** Das Gebäude wurde vor kurzem neu errichtet. Als Orientierung gilt ein Zeitraum von etwa drei bis sechs Jahren ab Errichtung bzw. Fertigstellung.
- **Fall 3:** Im Gebäude wurde vor kurzem eine durchgreifende Sanierung durchgeführt (Richtwert: drei bis maximal sechs Jahre ab Abschluss der Sanierung). Was als „durchgreifende Sanierung“ gilt, ist gesetzlich nicht definiert und daher einzelfallabhängig; sie sollte jedoch
 - wesentliche Teile des Gebäudes betreffen,
 - wirtschaftlich relevant sein und
 - eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme darstellen.Begrifflich umfasst „Sanierung“ die Beseitigung von Schäden und die Erhaltung der Bau-Substanz.
- **Fall 4:** Bei Reihen- oder Einzelhausanlagen wurde die Erhaltungspflicht gemäß § 28 Abs. 1 Z 1 WEG von den Wohnungseigentümern vollständig vertraglich übernommen. Dies ist ausschließlich dann zu berücksichtigen, wenn sämtliche Erhaltungspflichten der jeweiligen Reihenhauseigentümer übernommen wurden.

**Ein Ausnahmetatbestand
ist erfüllt – praktische
Konsequenz:**

- Der Verwalter entscheidet über die Höhe der Rücklage und hat diese im Rahmen einer vorausschauenden Kalkulation so zu bemessen, dass zukünftige notwendige Arbeiten, geplante Verbesserungsmaßnahmen sowie sonstige Aufwendungen finanziell abgedeckt werden können. (§ 31 Abs 1 – Darf-Bestimmung).
- Auch wenn einer der gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefälle vorliegt, ist der Verwalter nicht automatisch verpflichtet, die gesetzliche Mindestdotierung zu unterschreiten.
- Es besteht ein typischer Interessenkonflikt: Während Wohnungseigentümer häufig bestrebt sind, geringere Beiträge zur Rücklage zu leisten, ergibt sich aus der ordnungsgemäßen Kalkulation und Budgetierung durch den Verwalter regelmäßig die Notwendigkeit höherer Rücklagen. Dies führt nicht selten zu kontroversen Debatten.

Sinn und Zweck der Mindestdotierung

- Die Intention des Gesetzgebers war ursprünglich, durch die Mindestdotierung einigermaßen ausreichende Rücklagen zu veranlassen, weil die Beschließung der Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft in den meisten Fällen einfacher ist, wenn die Kosten der Maßnahme durch die Rücklage gedeckt werden können.
- Eigentümergeinschaft kann durch eine Beschlussfassung eine Weisung an die Verwaltung geben, den Rücklagenbetrag in bestimmter Höhe einzuheben. Der Verwalter hat diese Weisung, soweit nicht gesetzwidrig, zu befolgen.
- Bei offensichtlichem Unterschreiten der Mindestdotierung (exkl. Ausnahmetatbestände) ist es nachvollziehbar, wann eine Weisung gesetzeswidrig ist.
- Verweigerungsrecht des Verwalters bei sitten- und gesetzwidrigen Weisungen (Mehrheitsbeschluss) -der Verwalter vertritt die Interessen aller Wohnungseigentümer, und nicht nur der Mehrheit;
- Wohnungseigentümer*innen können mit einem Antrag (gegen die übrigen Wohnungseigentümer*innen) die Entscheidung vom Gericht verlangen, dass eine angemessene Rücklage gebildet oder der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird (§ 30 Abs 1 Z 1 WEG - Minderheitsrechte).

Pflichtverletzungen des Verwalters

- ▶ Unterlassung oder unvollständige Vorausschau → Pflichtverletzung.
- ▶ Keine Festsetzung der monatlichen Akontozahlungen in angemessener Höhe → Pflichtverletzung
- ▶ Nichtbeachtung der Indexierung → reale Entwertung der Rücklage → Pflichtverletzung.
- ▶ Die Rücklage ist entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem ebenso einsehbaren Anderkonto **fruchtbringend anzulegen** – wenn diese Anforderungen nicht erfüllt sind → Pflichtverletzung.
- ▶ **Rechtsfolgen:** Kündigungsgrund, eventueller Schadenersatz;

Vorausschau: Pflichtverletzung des Verwalters und rechtliche Sanktionen

- ▶ Weigert sich der Verwalter, eine Vorausschau zu legen, oder ist die vorgelegte Vorausschau unvollständig, so stellt dies eine Pflichtverletzung dar.
- ▶ Jeder Wohnungseigentümer bzw. jede Wohnungseigentümerin kann gemäß § 52 Abs. 1 Z 6 WEG ein Verfahren auf Legung einer vollständigen Vorausschau einleiten.
- ▶ In diesem Außerstreitverfahren kommt sämtlichen Miteigentümern der Liegenschaft Parteistellung zu, da sie ein rechtliches Interesse an der Entscheidung haben und nicht lediglich die Interessen des Antragstellers bzw. der Antragsgegnerin berührt werden.
- ▶ Die Vollstreckung erfolgt nach der Exekutionsordnung (EO) mittels Sachbeschluss. Da es sich um eine **unvertretbare Leistung des Verwalters** handelt, kann dieser vom Exekutionsgericht auf Antrag durch Androhung einer Geldstrafe oder — gegebenenfalls — einer Haftstrafe von bis zu sechs Monaten zur Vornahme der geforderten Handlung angehalten werden.

Handlungs- empfehlungen für Verwalter

- Vorausschau ist jedes Jahr sorgfältig und fristgerecht zu erstellen, realistische Kostenschätzungen sind vorzunehmen.
- Transparente und nachvollziehbare Darstellung der geplanten Aufwendungen.
- Rücklage mindestens auf gesetzlichen Mindestwert dotieren + Inflation (VPI) ist zu berücksichtigen (**ab 01.01.2026 – € 1,13/m²/Monat**).
- Veranlagung der Rücklage sicher, konservativ und nachvollziehbar gestalten.
- Eigentümer regelmäßig informieren, insbesondere über Kontostände, Vorausschau & Investitionsbedarf.
- Bei Liquiditätsengpässen rechtzeitig reagieren, Sondervorschreibungen begründet planen.



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Mag. Amra Durakovic

**IMMO
BILIEN
WIRT
SCHAFT**

EDITION

Herausgeber
HEIMO ROLLETT

—
Amra
DURAKOVIC
—

**1x1 DER
VERWALTUNG
IM WOHNUNGS-
EIGENTUM**

Linde

1-x-1-der-verwaltung-im-
wohnungseigentum