

Schwerpunkt
Abrechnungen

Alle Jahre wieder – Aktuelles zur Betriebs- kostenabrechnung

Seite 4

Zu den Anforderungen an die Jahresabrechnung
im Wohnungseigentum

Seite 8

Abrechnung der Kautions

Seite 15

Förderungsrechtliche Mietzinsbildungsvorschriften
als Fallstrick bei der Vertragsgestaltung

Seite 18

Helvetia ImmoSchutz

helvetia.at

Sicherheit nach Maß
für Ihre Immobilie.

einfach. klar. helvetia
Eine Schweizer Versicherung

EHL Marktbericht Vorsorgewohnungen

hier online abrufen oder bestellen:
ehl.at/research



Aktuelle
Entwicklungen & Projekte
am Vorsorgewohnungsmarkt
auf einen Blick.



ziffernmäßig auszuweisen sind. Anzugeben ist ebenso die zum Stichtag aushaftende Darlehensschuld.⁶ In einem jüngst judizierten Fall⁷ wurde ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft irrtümlich einem nicht der Eigentümergemeinschaft zuzurechnenden Konto zugezählt, wobei es hier der OGH als zulässig ansah, diesen Irrtum im Wege einer Nachverrechnung in späteren Perioden zu beseitigen.

Der Wohnungseigentümer muss einer Abrechnung auch entnehmen können, ob die gesetzlichen Aufteilungsgrundsätze des § 32 Abs 1 WEG und/oder allfällige davon abweichende Vereinbarungen nach § 32 Abs 2 WEG beachtet wurden.⁸

Mangels eines festgestellten abweichenden Verteilungsschlüssels hat sich gemäß § 32 Abs 1 WEG 2002 die Abrechnung am Verhältnis der Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu orientieren. Ob die Nutzwerte allenfalls unrichtig ermittelt wurden oder bereits eine (noch nicht verbücherte) Neufestsetzung der Nutzwerte vorliegt, ist für die Frage der vollständigen und richtigen Abrechnung unbeachtlich. Eine für die Abrechnung nach § 32 Abs 1 WEG 2002 relevante Änderung der Nutzwerte könne daher erst mit der Verbücherung einer Änderung samt Korrektur der Mindestanteile eintreten.⁹

Eine Bezugnahme einer Verteilungsvereinbarung auf die Nutzfläche gemäß § 17 MRG bewirkt auch noch nicht, dass Nutzflächenänderungen sofort wirksam werden, wenn sich dies nicht eindeutig aus dem objektiven Wortlaut der Urkunde ableiten lässt.¹⁰ ♦



Datenschutz – keine namentliche Nennung in der Abrechnung

Auch für die Jahresabrechnung im Wohnungseigentum, die gem. § 34 WEG »auszuhängen« ist, gilt das Prinzip der Datenminimierung der DSGVO – keine namentliche Nennung im Aushang entschied das BVwG. Eine Entscheidung mit weitreichenden Auswirkungen auf die Jahresabrechnung. Von Thomas Schweiger

Zur Vorgeschichte: Ein Miteigentümer führte gegen die Eigentümergemeinschaft einen Zivilrechtsstreit, der mit einem Vergleich beendet wurde. Die Eigentümergemeinschaft verpflichtete sich darin zur Tragung von Prozesskosten und Zahlung eines Geldbetrages an den Wohnungseigentümer. Bei der in Folge jährlich ausgehängten Kontoübersicht fand sich der Name des betroffenen Miteigentümers mit dem Betrag sowie dem Wort Klage veröffentlicht. Der betroffene Miteigentümer verlangte von der Verwaltung die Änderung des Aushangs, der an zwölf Stiegenhäusern angebracht worden war. Dies wurde abgelehnt und der Betroffene wandte sich an die Datenschutzbehörde und machte eine Verletzung im Recht auf Geheimhaltung gem. § 1 DSG geltend.

Die belangte Behörde gab der Datenschutzbeschwerde statt. »Es hätte für die Erfüllung der gesetzlichen Pflicht jedenfalls gereicht, die Geschäftszahl des gerichtlichen Vergleichs im Aushang anzuführen. Die Nennung des Namens sei überschießend und damit unzulässig.« Das BVwG wies die dagegen erhobene Beschwerde der Hausverwaltung ab.

Die Bestimmungen der DSGVO (insbes. die der Datenminimierung) und die Bestimmungen des WEG zur Abrechnung sind in Einklang zu bringen. Die Jahresabrechnung muss so vollständig, detailliert, übersichtlich, leicht verständlich und rechnerisch schlüssig sein, dass die einzelnen Mit und Wohnungseigentümer die ziffernmäßige Richtigkeit der von ihnen geforderten Beitragsleistungen unschwer kontrollieren können. Diesem Zweck dient die ordnungsgemäße Zuordnung von Rechnungsposten nach einem charakteristischen Rechtsgrund sowie das Zusammenfassen und gemeinsame Ausweisen von geringfügigeren Einnahmen und Ausgaben innerhalb einer Ordnungseinheit. Daraus ergibt sich, dass durch einen Aushang nicht alle Informationen verfügbar sein müssen, sondern nur jene, die zum Zwecke der eindeutigen Zuordnung (und rechnerischen Richtigkeit) erforderlich sind.

Demnach war die namentliche Nennung des betroffenen Wohnungseigentümers nicht zwingend erforderlich, weil auch andere, die Zahlung eindeutig identifizierbare Parameter (wie die gerichtliche GZ) zur Verfügung standen und weniger eingriffsintensiv gewesen wären.

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte die Rechtsmeinung der DSB, dass schon die gerichtliche GZ für jede Hauspartei im Hinblick auf den Normzweck (Kontrollmöglichkeit der Abrechnung) ausreichend sei, um die gesetzliche Forderung des Anschlags im Haus zu erfüllen. So stünde es ja in der Folge auch jedem Eigentümer zu, die Abrechnung und die einzelnen Rechnungen einzusehen.

Anmerkung: Diese Entscheidung ist schwer in Einklang mit der Judikatur des OGH zu den Anforderungen an Abrechnungen zu bringen (siehe Seite 10). Zu beachten wird sein, dass bestimmte Informationen durch den Aushang der Öffentlichkeit zugänglich werden können und Abrechnungen in einem höheren Detaillierungsgrad nur Mit/Wohnungseigentümern übermittelt werden dürfen. Rückstände in Abrechnungen sind uU anders zu behandeln als Zahlungen an Mit/Wohnungseigentümer. Es wird notwendig sein, die Judikatur zu diesem Thema weiter im Auge zu behalten. ♦

¹ 5 Ob 228/17s

² 5 Ob 14/16v

³ 5 Ob 146/16f

⁴ 5 Ob 32/22z

⁵ 5 Ob 32/22z

⁶ 5 Ob 1068/95, 5 Ob 114/14x

⁷ 5 Ob 125/22a

⁸ 5 Ob 11/14z

⁹ 5 Ob 106/19b, vgl auch R50106059 [T2]

¹⁰ 5 Ob 49/20x