© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

FORUM Media (red) - Karin Zahiragic | Muster | Schriftsatzmuster **Dokument-ID: 1106238**

Antrag auf gerichtliche Feststellung der Unrichtigkeit von Betriebskostenabrechnungen

An das
Bezirksgericht Fünfhaus
Gasgasse 1/7
1150 Wien

Haus:	1150 Wien, Glückauf-Gasse 39
Antragsteller:	1. Hildegard Brandt, Top 35 2. Hertha Olaschrofsky, Top 40 3. Hannelore Hüpf, Top 45 Alle: 1150 Wien, Glückauf-Gasse 39
Antragsgegner:	Hausverwaltung Herbert Musterhof, 1130 Wien, Laungasse 33
Wegen:	§ 34 WEG

Antrag auf Rechnungslegung

3-fach
1 HS

Wir sind Miteigentümer der Liegenschaft in 1150 Wien, Glückauf-Gasse 39, Top 35, 40 und 45. Der Antragsgegner ist Verwalter der gegenständlichen Liegenschaft.

Beweis:	Offenes Grundbuch Vorzulegende Urkunden PV

Der Antragsgegner hat uns über die Verwaltung des gegenständlichen Hauses für das Jahr 2018, 2019 und 2020 die als Beilage beigeschlossenen Abrechnungen übersandt. Diese erfüllen jedoch nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Erfordernisse.

Beweis:	Abrechnungen für die Jahre 2018, 2019 und 2020 PV

Die Rechnungslegung soll den Berechtigen ausreichend Grundlage liefern, die pflichtgemäße Erfüllung der mit der Verwaltung des gemeinsamen Eigentums verbundenen Aufgaben anhand der verzeichneten Einnahmen und

Ausgaben unter Heranziehung der zugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen. Damit dieser Zweck erreicht werden kann, ist es erforderlich, dass die Einnahme- und Ausgabeposten möglichst detailliert angegeben und aufgeschlüsselt werden und konkret ausgewiesen wird, wofür und an wen Zahlungen geleistet wurden und von wem und wofür Geld angenommen wurde. Die einzelnen Rechtsgeschäfte müssen durch Anführung der Vertragspartner und der Leistung individualisiert sein. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen die Belege bezeichnet sein, damit sie in der Belegsammlung, die entsprechend übersichtlich geführt werden muss, leicht auffindbar sind (MietSlg 34.542).

Diesen Grundsätzen entsprechen die vorgelegten Abrechnungen in keiner Weise.

Die Beanstandungen der BK-2018, 2019 und 2020 werden wie folgt präzisiert:

BK-2018
Für die Positionen „Gerichtskosten“ und „Entrümpelung“ (Belegnummer 130, 140, 200) wurden keine Belege übergeben.

Bei der Position „Waschküche“ fehlen die Daten zur Überprüfung der Einnahmen. Der Beleg für „Miele Reparatur“ über EUR 145,– fehlt.

BK-2019
Hier wurden die Positionen der Dachsanierung nicht aufgeschlüsselt, sodass die einzelnen Reparaturarbeiten und die Beträge nicht nachvollziehbar sind.

BK-2020
Hier wurden für das 4. Quartal 2020 überhaupt keine Belege zur Verfügung gestellt.

Nachstehende Beanstandungen betreffen alle angeführten BK-Abrechnungen:

Stellplätze

Wann und von wem und ob überhaupt die Vorschreibungen bezahlt wurden, ist nicht ersichtlich.
Da bis heute eine ordnungsgemäße Abrechnung für die Jahre 2018 bis 2020 nicht erfolgt ist, stellen wir den

Antrag

auf Feststellung der inhaltlichen Unrichtigkeit der BK-Abrechnungen betreffend die Liegenschaft 1150 Wien, Glückauf-Straße 39, für die Jahre 2018 bis 2020 und auf Feststellung des sich aus der Richtigstellung der BK – Abrechnungen ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags in der Höhe von EUR … [Betrag].

…

Anmerkungen:

1 Die vom Gesetz vorgegebene Abrechnungsperiode ist das Kalenderjahr. Der Verwalter ist verpflichtet, die Abrechnung jedem Wohnungseigentümer binnen sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu übermitteln. Eine Verlängerung oder Verkürzung der Frist durch Vereinbarung ist unzulässig (§ 34 Abs 1 WEG 2002). Die Abrechnung ist innerhalb der Abrechnungsfrist an jeden einzelnen Wohnungseigentümer an die Zustellfristen des § 24 Abs 5 zu übersenden. Eine Übersendung per Telefax oder E-Mail kann stattfinden, wenn das zwischen dem Verwalter und dem jeweiligen Wohnungseigentümer vereinbart ist (1050 BlgNr 21. GP,14).

2 Eine Abrechnung hat alle die Liegenschaft betreffenden Geldflüsse zu bezeichnen, den Verwendungszweck, alle Einnahmen- und Ausgabenposten detailliert anzugeben, damit der einzelne Wohnungseigentümer die ziffernmäßige Richtigkeit kontrollieren kann.

Da die Abrechnung im Sinne des WEG eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung zu sein hat, ist es unerlässlich, auch in die Zahlungsbelege und Kontoauszüge Einsicht zu nehmen, da nur so die tatsächlichen Zahlungsflüsse überprüft und nachvollzogen werden können. Die Abrechnung und die Belegsammlung sind als Einheit zu sehen und gemeinsam zu kontrollieren.

Die Durchsetzung des Anspruchs auf Rechnungslegung kann durch jeden Miteigentümer erfolgen.

3 Der Anspruch auf Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung verjährt gem § 34 Abs 1 WEG innerhalb von drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist. Ordnungsgemäß ist eine Abrechnung dann, wenn sie formell vollständig ist. Insgesamt muss die Abrechnung so übersichtlich und klar sein, dass sie von einem Wohnungseigentümer von durchschnittlicher Intelligenz und Bildung verstanden wird. Abkürzungen und Symbole müssen erläutert werden. Bei der Umsatzsteuer reicht es aus, wenn in der Abrechnung die vorsteuerentlastenden Ausgaben angeführt werden und die Umsatzsteuer in einem Gesamtbetrag ausgeworfen wird.

4 Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich gem § 34 Abs 3 WEG die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken. Richtig ist eine Abrechnung dann, wenn es sich um ein in sich schlüssiges, also rechnerisch richtiges Zahlenwerk handelt, jede Abrechnungsposition ordnungsgemäß belegt ist und das Abrechnungsergebnis entsprechend dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel richtig verteilt ist.