

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Top-Thema

Die Vorausschau im WEG – eine leicht zu vergessende Verwalterpflicht?

25 Jahre
immolex

Mietrecht

Der Hausanschlag – die Nachschauobliegenheit des Mieters

Immobilienbesteuerung

Steuerliche Behandlung von Förderungen

Forum Immobilientreuhänder

Zur gewährleistungsrechtlichen Relevanz von Werbeaussagen



IMMOLEX.MANZ.AT

ISSN 1605-2536 Österreichische Post AG MZ 02Z032704 M Verlag Manz, Gutheil Schoder Gasse 17, 1230 Wien

Die Vorausschau im WEG – eine leicht zu vergessende Verwalterpflicht?

BEITRAG. Der Verwalter ist verpflichtet, bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode den WEern eine sog „Vorausschau“ zu legen. In der Praxis zeigt sich allzu oft, dass Verwalter dieser Verpflichtung gar nicht oder nicht im notwendigen Umfang nachkommen. Dies könnte nicht zuletzt (auch) an der Lesbarkeit der Regelung bzw den darin teilweise verwendeten Begrifflichkeiten liegen. Der vorliegende Beitrag sowie die „Muster-Vorausschau“ sollen eine Hilfestellung bieten. **immolex 2021/162**



Dr. **Daniel Köll**, MSc, ist leitender Jurist der NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH sowie Gerichtssachverständiger für Immobilien.

A. Historischer Rückblick

Im WEG 1975¹⁾ wurde erstmals das Thema der Vorausschau thematisiert. Gem § 17 Abs 2 Z 2 leg cit war spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres im Haus eine Vorausschau für das nächste Kalenderjahr aufzulegen, in der vor allem die für dieses Kalenderjahr in Aussicht genommenen **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten**, deren voraussichtliche **Kosten und Bedeckung** sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und Belastungen bekanntzugeben waren.

Durch das **3. WÄG**²⁾ kam es zu zahlreichen inhaltlichen Adaptierungen dieser Bestimmung. So wurde zB nicht mehr (nur) auf das Kalenderjahr abgestellt, sondern auf die „Abrechnungsperiode“, welche ja theoretisch vom Kalenderjahr abweichen könnte. Zudem wurden erstmals auch die Beiträge zur Rücklage sowie die Bewirtschaftungskosten dezidiert als inhaltliche Mindestanforderungen einer Vorausschau angeführt. Nach dieser neuen Formulierung war „spätestens vor Ablauf des laufenden **Kalenderjahres (einer Abrechnungsperiode)** im Haus eine Vorausschau aufzulegen, in der für das folgende Kalenderjahr (die folgende Abrechnungsperiode) in Aussicht genommene Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die erforderlichen **Beiträge zur Rücklage** und die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die **Bewirtschaftungskosten**, bekanntzugeben sind.“

Mit Einführung des **WEG 2002**³⁾ wurde in dessen § 20 Abs 2 der heute noch in Geltung stehende Inhalt der „Vorausschau“ gegenüber der oben beschriebenen Rechtslage des § 17 Abs 1 Z 2 WEG 1975 dahingehend abgeändert, als dass der **Betrachtungszeitraum erheblich ausgedehnt** wurde. Nach dem nunmehrigen Gesetzeswortlaut hat eine Vorausschau nämlich nicht mehr nur die in der folgenden Abrechnungsperiode notwendigen Erhaltungsarbeiten, sondern die „in **absehbarer Zeit** notwendigen,⁴⁾ über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten [...]“ zu beinhalten. Zudem ist die Vorausschau nicht mehr nur im Hause aufzulegen, sondern zusätzlich, iSd § 24 Abs 5 WEG, den WEern **durch Übersendung** zur Kenntnis zu bringen.

B. Die einzelnen Teile des § 20 Abs 2 WEG Allgemeines

Die Vorausschau stellt eine Konkretisierung der der emsigen Geschäftsbesorgung des Verwalters entspringenden Informa-

tionspflicht über den Ablauf der Verwaltung für den Bereich des WE-Rechts dar.⁵⁾ § 20 Abs 2 WEG stellt **zwingendes Recht** dar, weshalb auf die Legung einer Vorausschau auch durch die Mehrheit der WEer nicht wirksam verzichtet werden kann.⁶⁾ Sie ist von Inhalt und Form her in Anlehnung an die Rechnungslegung⁷⁾ für die gesamte Liegenschaft⁸⁾ zu erstellen und soll den Miteigentümern darüber Aufschluss geben, mit welchen Aufwendungen (und Erträgen) sie zu rechnen haben⁹⁾ und somit **Entscheidungsgrundlagen für allfällige Weisungen** an den Verwalter enthalten.¹⁰⁾

Die Legung der Vorausschau ist verpflichtend, sie bildet (auch) eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Weisungen an den Verwalter.

Neben diesen Informationszwecken ergeben sich aus einer ordentlich gelegten Vorausschau aber auch gewisse **Bindungswirkungen** für den Verwalter: Mangels ggt Weisung wird nämlich der

Verwalter in seiner weiteren Geschäftsbesorgung inhaltlich durch die Vorausschau gebunden.¹¹⁾

Im Falle einer akuten **Liquiditätskrise**, die die laufende Bewirtschaftung gefährdet, kann der Verwalter aber trotzdem (im Rahmen der ordentlichen Verwaltung [§ 28 Abs 1 Z 2 WEG]) die monatliche Vorschreibung (für Betriebskosten und Rücklage) während des laufenden Jahres erhöhen.¹²⁾ Sofern dem Verwalter nicht mit Mehrheitsbeschluss eine ggt Weisung erteilt wird, könnte dieser sogar eine **Sondervorschreibung** in

¹⁾ BGBl 1975/417.

²⁾ BGBl 1993/800.

³⁾ BGBl 2002/70.

⁴⁾ Wie dieser unbestimmte Begriff zu werten ist, siehe unten Pkt II lit d).

⁵⁾ E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ WEG § 20 Rz 35, unter Verweis auf Strasser in Rummel I³ Rz 5 zu § 1009 ABGB.

⁶⁾ 5 Ob 59/87; MietSlg 39/30; MietSlg 46.536.

⁷⁾ 5 Ob 72/93.

⁸⁾ Faistenberger/Barta/Call, WEG Rz 82 zu § 17.

⁹⁾ OGH 5 Ob 72/93; wobl 1993/138; MietSlg 45.577.

¹⁰⁾ 5 Ob 311/99t.

¹¹⁾ 5 Ob 72/93; Feil, Wohnungseigentum³ Rz 48, *Illedits*, Wohnungseigentum⁴ Rz 705.

¹²⁾ 5 Ob 255/06w; *Illedits*, Wohnungseigentum⁴ Rz 705a.

die Rücklage aus Eigenem festsetzen.¹³⁾ Die Aufnahme in die Vorausschau bildet – ebenso wie bei einer akuten Liquiditätskrise – **keine Voraussetzung** für die Zulässigkeit oder Fälligkeit einer solchen Sondervorschreibung.¹⁴⁾ Entsprechende Rückfragen der Eigentümer, ob das unter einer „vorausschauenden“ Verwaltung verstanden wird, muss sich der Verwalter in einem solchen Fall aber sicherlich gefallen lassen.

Abrechnungsperiode

Die Abrechnungsperiode im Bereich des WE ist grundsätzlich das Kalenderjahr.

Die Vorausschau ist somit bis spätestens 31. 12. eines jeden Jahres den WEern durch Auflage im Haus und Übersendung

zur Kenntnis zu bringen. Gem § 34 Abs 2 kann jedoch eine vom Kalenderjahr **abweichende Abrechnungsperiode** entweder durch **schriftliche Vereinbarung** aller WEer,¹⁵⁾ oder auf Antrag eines WEers aus wichtigen Gründen **durch das Gericht** festgesetzt werden. Die Vorausschau ist dann vor Ablauf dieser abweichend festgelegten Abrechnungsperiode zu legen.

Das Gesetz gibt dem Verwalter für die Legung der Vorausschau nur den absoluten **Endtermin** (arg „bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode“) vor. Der konkrete Zeitpunkt, zu dem der Verwalter die Vorausschau schlussendlich legt (zB schon Mitte des Jahres, gleichzeitig mit der Jahresabrechnung oÄ), bleibt ihm allein überlassen.

Art der Mitteilung

Anders als noch in der Vorgängerbestimmung¹⁶⁾ ist die Vorausschau nicht mehr nur im Haus aufzulegen, sondern gem § 24 Abs 5 WEG den einzelnen WEern **zusätzlich zu übersenden**. Die Erstellung der Vorausschau ist zwar eine Verwalterpflicht, die nicht von der EigG abbedungen werden kann. Jedoch scheint es zweckmäßig, wenn man der Mehrheit der WEer zugesteht, über die **Modalitäten der Vorlage** der Vorausschau zu entscheiden.¹⁷⁾ Dies vor allem auch deshalb, um einem gewissen **Geheimhaltungsinteresse** der EigG in ihren eigenen Angelegenheiten nachzukommen, sodass nicht jeder liegenschaftsfremde Dritte (zB Besucher, Lieferant, Kunde, usw) ungehindert Einblicke in die (evtl im Haus aufgelegte) Vorausschau erhält.

Betrachtungs- bzw Berichtszeitraum

War im WEG 1975 der zeitliche Rahmen, den die Vorausschau zu umfassen hatte („für das nächste Kalenderjahr“), noch klar mit einem Jahr umrissen, wurde mit dem WEG 2002 ein **unbestimmter Gesetzesbegriff** („in absehbarer Zeit“) eingeführt, der auch nicht näher determiniert wird. Man wird wohl davon ausgehen können, dass die absolute zeitliche Obergrenze bei **zehn Jahren** liegen wird.¹⁸⁾ Zu dem Schluss kommt etwa auch *Prader*,¹⁹⁾ der zur Begründung auf wohnrechtliche Bestimmungen im MRG und WEG zurückgreift, die denselben zeitlichen Horizont anführen.²⁰⁾ ME reiht sich auch die Bestimmung des bis zur WGG-Novelle 2016²¹⁾ in Geltung stehenden § 14d WGG idF 3. WÄG in diese Argumentationslinie nahtlos ein, der – sogar wortgleich – von „**in absehbarer Zeit notwendig werdenden Erhaltungsarbeiten**“ sprach und eine „Aufbrauchfrist“ für die dafür eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge von zehn Jahren vorgesehen hat.

Dies bedeutet aber **nicht automatisch**, dass in jedem einzelnen Fall auch tatsächlich eine Vorausschau für einen Zeitraum von **genau zehn Jahren** zu erstellen sein wird. Vielmehr

sind Erhaltungsarbeiten erst dann in die Vorausschau aufzunehmen, wenn ihr Heranstellen innerhalb dieses Zeitraums mit **einiger Wahrscheinlichkeit** zu erwarten ist.²²⁾

Der notwendige Inhalt

Die Vorausschau muss folgende Informationen enthalten:

- ▶ die über die laufende Instandhaltung hinausgehenden **Erhaltungsarbeiten**,
- ▶ die in Aussicht genommenen **Verbesserungsarbeiten**,
- ▶ die dafür erforderlichen Beiträge zur **Rücklage**,
- ▶ die sonst vorhersehbaren **Aufwendungen**, vor allem die **Bewirtschaftungskosten**,
- ▶ und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen.

Dem Gesetzestext zufolge müssen bestimmte Informationen zwingend aus der Vorausschau hervorgehen.

Die laufende **Erhaltung** der Liegenschaft gehört zu den ureigensten Aufgaben jeder Hausverwaltung und fällt unter die ordentliche Verwaltung iSd

§ 28 WEG. In der Vorausschau sind jedoch die darüber hinausgehenden Erhaltungsarbeiten, die nur in längeren Abständen als einem Jahr wiederkehren, aufzunehmen.²³⁾

Die **Verbesserungsarbeiten** fallen unter die außerordentliche Verwaltung iSd § 29 WEG, welche nur aufgrund eines entsprechenden Beschlusses der EigG vom Verwalter durchgeführt werden können/dürfen (§ 29 Abs 6 WEG). Somit ist klar, dass eine Bindungswirkung für den Verwalter erst bei entsprechender Beschlussfassung eintreten kann. Zuvor kann der Verwalter mögliche Verbesserungsarbeiten zB als Vorschläge in die Vorausschau mit aufnehmen, welche er als solche aber ausdrücklich zu deklarieren hat.²⁴⁾ Dieser Zugang scheint dem Wesen der Vorausschau mE besser gerecht zu werden als die teilweise vertretene Auffassung,²⁵⁾ wonach Verbesserungsarbeiten erst dann in die Vorausschau mit aufgenommen werden dürfen, wenn eine entsprechende Beschlussfassung vorliegt.

Die Bildung einer angemessenen **Rücklage** zählt zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 28 Abs 1 Z 2 WEG). Solange kein Beschluss der EigG oder keine Entscheidung des AußerstreitG vorliegt, ist es daher Sache des Verwalters, die Höhe der einzuhebenden Beträge festzusetzen.²⁶⁾

¹³⁾ 5 Ob 175/16w; 5 Ob 126/19v.

¹⁴⁾ 5 Ob 161/19s.

¹⁵⁾ Üblicherweise bereits im zugrundeliegenden WE-Vertrag, da die geforderte Einstimmigkeit unter den WEern später fast nie mehr erzielt werden kann.

¹⁶⁾ § 17 Abs 2 Z 2 WEG 1975.

¹⁷⁾ E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ WEG § 20 Rz 35, gleichlautend Illledits/Illledits-Lohr, Wohnungseigentum⁶ Rz 1691.

¹⁸⁾ Vgl Dirnbacher, WEG idF WRN 2009, 240; LGZ Wien 38 R 215/06h MietSlg 59.417; LGZ Wien 38 R 306/16f MietSlg 69.427.

¹⁹⁾ Prader, Zu den Auswirkungen des WEG 2002 auf den Umfang der den Verwalter treffenden Rechnungslegungspflichten, immolex 2004, 11.

²⁰⁾ Im Bereich des MRG insb iZm der Hauptmietzinsabrechnung sowie in § 16 Abs 8 und § 37 Abs 3 MRG als auch § 37 Abs 4 letzter Satz WEG.

²¹⁾ BGBl 2015/157.

²²⁾ E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ WEG, § 20 Rz 38.

²³⁾ AB zum WEG 2002.

²⁴⁾ E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 20 WEG Rz 39.

²⁵⁾ Vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³, unter Verweis auf Würth in Rummeß § 20 WEG Rz 3; Dirnbacher, WEG idF WRN 2009, 240.

²⁶⁾ 5 Ob 175/16w; 5 Ob 126/19v; RSO103218 [T 2; T 4]; RSO083550.

Zu Auslegungsproblemen könnte hier ggf die „unscharfe Verwendung“²⁷⁾ ein und desselben Begriffs der „Rücklage“ im WEG führen. Bei einem **weiten Verständnis** des Rücklagenbegriffs würde das dazu führen, dass darunter sämtliche Gelder, die die WEer an die EigG für vorgeschriebene Aufwendungen iSd §§ 31, 32 WEG bezahlen, zu verstehen wären. Bei einem **engeren Verständnis** iSd § 21 Abs 2 WEG wären nur Vorschriften umfasst, die als **eine Art „Zwangsansparsystem“ für künftige Aufwendungen**²⁸⁾ auf die Liegenschaft, also **neben** den laufenden Betriebskosten, vorgeschrieben werden. Für dieses „engere“ Verständnis spricht mE (auch), dass nach § 18 Abs 4 WEG ein gegen die EigG ergangener Exekutionstitel nur in die Rücklage (§ 31 WEG) oder in die von den WEern geleisteten oder geschuldeten Zahlungen für Aufwendungen (§ 32 WEG) vollstreckt werden kann.²⁹⁾ Nur jene Rücklagenbeiträge sind daher in die Vorausschau mit aufzunehmen.

Zu den nach dem Gesetz ebenfalls bekanntzugebenden **sonstigen vorhersehbaren Aufwendungen** sind die im Bereich des Mietrechts unter dem Begriff „Betriebskosten“ zusammengefassten Aufwendungen für die Liegenschaft gemeint.³⁰⁾ Eine Aufschlüsselung der Bewirtschaftungskosten ist dann nicht notwendig, wenn sie keine ins Gewicht fallenden Abweichungen von der Vorausschau und Abrechnung der Vorperiode aufweist. Nur bei einer Änderung der zu erwartenden Kosten ist in der Vorausschau **konkret** anzugeben, **aus welchen Gründen** sich die Änderung ergibt.³¹⁾

C. Allgemeine Anforderungen an die Vorausschau

Die Vorausschau muss inhaltlich übersichtlich, allgemein verständlich sowie nachvollziehbar sein und kann sich an der Gliederung der Jahresabrechnung orientieren.

Die Vorausschau ist nach der bisherigen Rsp so zu gestalten, dass WEer von **durchschnittlicher Bildung und Intelligenz** in der Lage sind, sich einen Überblick über **Art und Umfang** der voraussichtlich **anfallenden Kosten**

zu machen. Bei der **Gliederung** der Vorausschau „wird sich der Verwalter wohl an der Gliederung der letzten Jahresabrechnung orientieren können,³²⁾ sofern diese richtig erstellt wurde. Dies macht mE nicht zuletzt deshalb Sinn, da so für den jeweiligen Eigentümer eine unmittelbare Vergleichbarkeit einzelner Kostenarten gegeben ist.

Betreffend die Jahresabrechnung finden sich aktuell im § 34 WEG entsprechende Vorschriften. Von der in § 34 Abs 5 WEG enthaltenen **Verordnungsermächtigung** hat der Bundesminister bis dato noch keinen Gebrauch gemacht, wiewohl mit der **ÖNORM A 4000** (Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten; aktuellste Fassung mit Stand 1. 4. 2008) eine entsprechende ÖNORM bereits erarbeitet worden wäre. Somit kommt der ÖNORM A 4000 allenfalls informelle Bedeutung, jedoch **keinerlei Bindungswirkung** zu.³³⁾ Zuvor hat sich bereits *Call* schon einige Male ausführlich mit dem möglichen Inhalt und Aufbau der Jahresabrechnung auseinandergesetzt.³⁴⁾ Mangels verbindlicher Vorgaben für den Aufbau einer Jahresabrechnung lässt sich daher auch nichts für den notwendigen Inhalt und Aufbau einer Vorausschau ableiten.

Die Bestimmung zur Legung einer ordnungsgemäßen Vorausschau verfolgt den Zweck, den WEern aufzuzeigen, mit

welchen Aufwendungen und Erträgen sie zu rechnen haben. Daher muss sie zwangsläufig in ihrer inhaltlichen Gliederung jene **Ausgaben** und allenfalls **Einnahmen** enthalten, mit denen in absehbarer Zeit zu rechnen sein wird, wobei diese **nach ihrer Art** und mit den auf sie schätzungsweise entfallenden Beträgen anzugeben sind und weiters darzulegen ist, auf welche Weise die aller Voraussicht nach anfallenden Ausgaben abgedeckt werden sollen.³⁵⁾

Die Vorausschau muss, so sie ihren Zweck erfüllen soll, nicht notwendigerweise ein Zahlenwerk sein. Auch eine **verbale Darstellung** kann im Einzelfall dem Informationsbedürfnis entsprechen, wenn sich zB weder bei den zu erwartenden Aufwendungen noch bei den Vorauszahlungen Änderungen ergeben.³⁶⁾

D. Möglicher Aufbau einer Vorausschau

Soweit überschaubar, hat sich in der (jüngeren) L lediglich *Hausmann*³⁷⁾ mit der möglichen Grobgliederung der Vorausschau auseinandergesetzt und schlägt vor, diese in **zwei Teile** zu gliedern:

Ein Teil betrifft im Sinne einer „weitblickenden Verwaltung“ jene Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, sowie die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten,³⁸⁾ die allesamt **nicht in der folgenden Abrechnungsperiode** anfallen. Bei den Verbesserungsarbeiten wäre ein entsprechender Hinweis, dass diese unter der Bedingung der Genehmigung durch die Wohnungseigentümer stehen, sinnvoll.

Der **andere Teil** der Vorausschau bezieht sich auf alle übrigen Aufwendungen, demnach auf die laufenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungs- inklusive der Heizkosten. Darüber hinaus aber auch auf all jene Kosten aus dem ersten Teil, die **in der unmittelbar bevorstehenden Abrechnungsperiode** anfallen werden.

Der nachfolgende Versuch der Darstellung einer möglichen „**Muster-Vorausschau**“ hat sich zwar an diesem Grundgedanken orientiert. Die Gliederung (in nunmehr vier Teile) richtet sich jedoch mehr nach den gesetzlichen Termini sowie den von der Rsp und L dazu herausgearbeiteten Grundsätzen.

²⁷⁾ *Löcker*, Die Wohnungseigentumsgemeinschaft 352ff; *E. M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht⁴ WEG § 31 Rz 15.

²⁸⁾ 5 Ob 161/19s.

²⁹⁾ 5 Ob 185/07b wobl 2008, 275/95 (*Call*).

³⁰⁾ *Faistenberger/Barta/Call*, WEG Rz 86 zu § 17; 5 Ob 72/93.

³¹⁾ LGZ Wien 41 R 700/98i.

³²⁾ 5 Ob 72/93 MietSlg XLVI/7;

³³⁾ 5 Ob 114/14x wobl 2015, 79/32 = immolex 2015, 120/31 (*Räth*); *E. M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴ Rz 45 zu § 34.

³⁴⁾ Vgl insb *Call*, Die Jahresabrechnung in WE-Anlagen. Gestaltungsvorschläge für ein Muster einer ordnungsgemäßen Abrechnung iSd § 17 Abs 2 Z 1 WEG, wobl 1990, 3; *ders.*, Was ist eine „richtige“ Abrechnung iSd § 17 Abs 1 Z 1 WEG idF der Wohnrechtsnovelle 1999? wobl, 2001, 1.

³⁵⁾ LGZ Wien 48 R 1187/94 MietSlg 47.525.

³⁶⁾ LGZ Wien 41 R 1063/93 MietSlg 46.539.

³⁷⁾ *E. M. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, WEG⁴ Rz 38ff zu § 20; ebenso *Illedits/Illedits-Lohr*, Wohnungseigentum⁶ Rz 1694 mit Verweis auf *Hausmann/Vonkilch*.

³⁸⁾ Da es sich bei Verbesserungsarbeiten idR um außerordentliche Maßnahmen iSd § 29 WEG handelt, sind diese – ungeachtet ihrer Aufzählung in der Vorausschau – erst bei Vorliegen eines entsprechenden Beschlusses für den Verwalter bindend.

VORAUSSCHAU

Sehr geehrte(r) Wohnungseigentümer!

Gemäß der im § 20 Abs 2 WEG 2002 verankerten Verpflichtung dürfen wir Ihnen die Vorausschau für die kommende Abrechnungsperiode betreffend die Liegenschaft in EZ **** KG ***** wie folgt zur Kenntnis bringen:

I.) Geschätzte Aufwendungen für die kommende Abrechnungsperiode

	Vorschreibung inkl. Ust.	geschätzter Aufwand ¹⁾
a.) Bewirtschaftungskosten		
Betriebskosten	€	€
Heiz-/Warmwasserkosten	€	€
Verwaltungskosten	€	€

b.) Beiträge zur Rücklage²⁾	€
(derzeitiger Stand zum **.**.20***)	€

II.) In absehbarer Zeit notwendige, über die laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten

Maßnahme ³⁾	Zeitraum ⁴⁾	geschätzte Kosten ⁵⁾

III.) Von der Mehrheit bereits beschlossene Verbesserungsarbeiten

Maßnahme	Datum Beschluss ⁶⁾	Zeitraum	Kosten ⁷⁾

IV.) Notwendige, aber noch nicht beschlossene Verbesserungsarbeiten⁸⁾

Maßnahme	Zeitraum ⁹⁾	geschätzte Kosten

Allgemeines:

- Wo notwendig/hilfreich, kann auch eine kurze textliche Erklärung unter dem jeweiligen Punkt eingefügt werden (zB, weshalb sich bei den Bewirtschaftungskosten zum Vorjahr eine größere Veränderung ergibt, wie Aufwendungen/Kosten abgedeckt werden sollen usw).
- Sollte die Liegenschaft irgendwelche Erträge bringen (zB Vermietung Fassadenfläche, Vermietung Hausmeisterwohnung oÄ), wäre dies ebenfalls in die Vorausschau mit aufzunehmen.

Anmerkungen zum Vorschlag:

- 1) Der Aufwand lässt sich auf Grund des jeweiligen Verbrauchs in den vergangenen Jahren leicht schätzen.
- 2) Bei der Rücklage wäre es sinnvoll, einerseits die Summe der in der kommenden Periode einzuhebenden Beträge anzuführen. Andererseits macht es aber auch Sinn, den derzeitigen Stand der Rücklage anzuführen (zur Info sowie um einschätzen zu können, wie sich die Rücklage auf Grund der notwendigen Arbeiten entwickelt).
- 3) Die geplanten Maßnahmen sollten hier kurz umschrieben werden.
- 4) Mitteilung, wann die geplanten Maßnahmen (ungefähr) umgesetzt werden sollen (zB „im Laufe des 3. Quartals“, „im Laufe der ersten Jahreshälfte“, „sobald es die Witterung zulässt“ usw).
- 5) Angabe der für die jeweilige Maßnahme geschätzten Kosten.
- 6) Nachdem hier nur Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung angeführt sind, denen ein entsprechender Beschluss der EigG zugrunde liegen muss, kann zu Informationszwecken bzw besseren Zuordnung dessen Datum angeführt werden.
- 7) Hier können die konkret anfallenden Kosten angeführt werden (im Gegensatz zu ⁵⁾), da diese bereits für die Beschlussfassung vorzulegen waren.
- 8) Hier sind jene Verbesserungsarbeiten anzuführen, die noch nicht beschlossen sind, aber doch aus Sicht des Verwalters irgendwann in den nächsten zehn Jahren anfallen werden (seine „Vorschläge“).
- 9) Der Zeitraum kann hier mE recht grob angegeben werden (zB „in den kommenden fünf bis zehn Jahren“, usw).

Schlussstrich

Die Legung einer Vorausschau ist eine unabdingbare Verwalterpflicht; diese muss inhaltlich so gestaltet sein, dass sich ein durchschnittlich gebildeter Eigentümer einen Überblick über Art und

Umfang der voraussichtlich anfallenden Kosten und deren Finanzierung machen kann. Sie ist somit (auch) Entscheidungsgrundlage der WEer für allfällige Weisungen an den Verwalter.