

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Die Bauvereinigung legt die Herstellungs-Endabrechnung vor: Den anderen Prüfzeitraum erkennen

Die Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten gehört zu einem eigenen Prüfweg. Abrechnungsgegenstand, Legung, Belege und mögliche gerichtliche Einwendungen getrennt festhalten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

**Leserfrage:** Wie unterscheide ich die Herstellungs-Endabrechnung meiner WGG-Mietwohnung von einer gewöhnlichen jährlichen Abrechnung?

Jahre nach dem Erstbezug deiner österreichischen WGG-Mietwohnung schickt die Bauvereinigung eine „Endabrechnung“. Du hältst sie zunächst für die gewöhnliche Jahresabrechnung. Bevor du Nachzahlung, Belege und Fristen beurteilst, muss jedoch klar sein, ob die gesamten Herstellungskosten des Bauvorhabens abgerechnet werden.

## Den Gegenstand am vollständigen Dokument prüfen

Suche nach dem bezeichneten Bauvorhaben, Abrechnungsumfang und der Überleitung zu deinem Vertrag. Sind tatsächlich gesamte Herstellungskosten gemeint oder nur laufende Bewirtschaftungskosten? Eine Endabrechnung beim Auszug ist wieder ein anderer Vorgang.

§18 Absatz 3 WGG verpflichtet die Bauvereinigung zur Endabrechnung der gesamten Herstellungskosten. Die Norm nennt grundsätzlich fünf Jahre nach erstmaligem Bezug und enthält eine besondere jährliche Verlängerungsregel bei geförderten Bauvorhaben und noch nicht entsprechend genehmigter förderungsrechtlicher Abrechnung.

[WGG18] Ein bloßes Gebäudealter erlaubt deshalb keine abschließende Aussage zur Verspätung.

## Die Zeitdaten mit ihren Belegen erfassen

Notiere Erstbezug, nachweisbare Legung der konkreten Endabrechnung und vorhandene Angaben zur Förderabrechnung. Lass erklären, welche Fassung dir vorliegt und welche Änderungen später vorgenommen wurden. Fehlende Daten werden als offen vermerkt.

Die Norm sieht Belegeinsicht innerhalb von drei Jahren nach Legung vor. Einwendungen gegen die Höhe der zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten sind binnen drei Kalenderjahren ab Legung gerichtlich beziehungsweise bei der zuständigen Gemeinde nach dem gesetzlichen Verweis geltend zu machen. [\[WGG18\]](#) Diese Formulierung wird nicht eigenständig in eine ungeprüfte Zahl von Tagen umgerechnet.

## Eine Beleganfrage nicht mit gerichtlicher Geltendmachung gleichsetzen

Bereite die sachliche Prüfung anhand konkret benannter Kostenpositionen vor. Von eingesehenen Belegen können auf Verlangen auf eigene Kosten Kopien verlangt werden. [\[WGG18\]](#) Notiere, welche Rechnung zu welcher Abrechnungszeile gehört und welche Zuordnung nicht nachvollziehbar ist.

Wenn ein tatsächlicher Einwand verbleibt, lass frühzeitig Zuständigkeit, Frist und erforderlichen Schritt klären. Eine E-Mail mit der Bitte um Erklärung ist nicht ohne Weiteres die in Absatz 3 verlangte gerichtliche oder gemeindliche Geltendmachung. Auch ein zugesagter späterer Besprechungstermin wird nicht automatisch als Fristverlängerung behandelt.

## Andere Preisfragen daneben richtig abgrenzen

§18 enthält zusätzlich besondere Regeln zu Fixpreisen und späteren Entgeltanpassungen. [\[WGG18\]](#) Eine Frage zur offenkundigen Unangemessenheit eines Kauf-Fixpreises erhält daher nicht ungeprüft den Herstellungsabrechnungsweg dieses Beitrags.

Im erfundenen Fall beanstandet die Mietpartei eine bestimmte in der Herstellungsabrechnung enthaltene Position. Sie prüft zuerst die Überleitung und lässt dann den richtigen Verfahrensweg bestimmen. Die gewöhnliche Betriebskostenabrechnung des Vorjahres bleibt in einem eigenen Vorgang. Das Beispiel bestätigt weder einen Kostenfehler noch eine schon erfolgreiche Rückforderung.

## Mit einem bestimmten Prüfergebnis abschließen

Zum Abschluss stehen entweder eine nachvollziehbare Erklärung der Position oder ein konkret formulierter weiterer Einwand mit geklärtem Durchsetzungsweg. Bewahre Nachweise zur Legung und sämtlichen Fassungen gemeinsam mit der fachlichen Auskunft auf. Die wesentliche Entscheidung betrifft nicht das Wort „Endabrechnung“, sondern ihren wirklichen Gegenstand und den dazugehörigen gesetzlichen Weg.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Erhaltene Endabrechnung**

Datum des Schreibens, bezeichnetes Bauvorhaben und Fassung der Abrechnung.

**02 / Datum des Erstbezugs**

Wann wurde die Wohnung erstmals bezogen? Mit Beleg.

**03 / Legung der Abrechnung**

Wann und wie wurde die Endabrechnung gelegt? Nachweis notieren.

**04 / Förderabrechnung**

Was ist zur Förderung und deren Abrechnung bekannt? Offene Angaben markieren.

**05 / Auffällige Kostenpositionen**

Welche Positionen sind unklar? Zeile, Betrag und zugehörige Rechnung.

**06 / Belegeinsicht**

Wann hast du Einsicht angefragt oder genommen, und welche Kopien hast du?

**07 / Erhaltene Erklärung**

Datum und Inhalt der Antwort der Bauvereinigung zu deinen Fragen.

**08 / Nächster Schritt**

Wer klärt mit dir Zuständigkeit und Weg für einen verbleibenden Einwand? Termin.

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[WGG18] WGG § 18 – Fassung 17.10.2026

Rechtsinformationssystem des Bundes / Bundeskanzleramt. Geltung: Österreich. Abruf am 17.10.2026.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0067-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.