jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS OGH 1989/10/3 5Ob83/89, 5Ob101/91, 5Ob1045/92, 5Ob1053/92, 5Ob108/93, 5Ob109/93, 5Ob40/94, 5Ob41/

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.1989

Norm

MRG §20 Abs4
MRG §21 Abs3
MRG §24 Abs1
WEG 1975 §17 Abs2
WEG 2002 §20 Abs3
WEG 2002 §34

Rechtssatz

Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an die Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich mangels näherer Umschreibung im MRG aus dem Zweck der Abrechnung, den Hauptmietern eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung zu liefern, ob der Vermieter bei der Vorschreibung der Pauschalraten, bei der Rückerstattung des Überschusses oder bei der Nachforderung des Fehlbetrages die zwingenden Bestimmungen des MRG eingehalten, also insbesondere nur nach dem MRG zulässige Beträge als Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Gesamtkosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen berücksichtigt hat. Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist und durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege (die in einer übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sein müssen) deren Kontrolle ermöglicht. Die Einsichtgewährung in die Belege vermag eine entsprechende Abrechnung nicht zu ersetzen.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 83/89
  Entscheidungstext OGH 03.10.1989 5 Ob 83/89
  Veröff: ImmZ 1989,433 = MietSlg XLI/31
- 5 Ob 101/91
  Entscheidungstext OGH 12.11.1991 5 Ob 101/91
  Vgl aber; Beisatz: Im Regelfall genügt dazu eine Auflistung der Ausgabenposten, die der Hauptmieter an Hand der ihm zur Einsicht offerierten Belege überprüfen kann. Nur in Ausnahmefällen - etwa bei besonders großen

Verwaltungseinheiten mit zahlreichen Einzelposten oder außergewöhnlich umfangreichen Ausgabesummen - könnte sich die Notwendigkeit weiterer Orientierungshilfen (etwa die genaue Bezeichnung, Durchnummerierung oder chronologische Ordnung der Belege oder eine weiter ins Detail gehende Aufgliederung zusammengefasster Ausgabepositionen) ergeben. Soweit den zu § 21 Abs 3 MRG bisher ergangenen Entscheidungen des OGH strengere Anforderungen an die jährliche Abrechnung der Bewirtschaftungskosten entnommen werden könnten, werden sie nicht aufrechterhalten. (T1) Veröff: SZ 64/155 = ImmZ 1992,74 = WoBl 1992,83 (Würth/Call)

- 5 Ob 1045/92
  Entscheidungstext OGH 01.09.1992 5 Ob 1045/92
  Vgl auch; Veröff: ImmZ 1992,442 = WoBl 1993,60 (Würth)
- 5 Ob 1053/92
  Entscheidungstext OGH 24.11.1992 5 Ob 1053/92
  Vgl auch; Beis wie T1
- 5 Ob 108/93
  Entscheidungstext OGH 21.12.1993 5 Ob 108/93
  Vgl auch; Veröff: ImmZ 1994,133
- 5 Ob 109/93
  Entscheidungstext OGH 21.12.1993 5 Ob 109/93
  Vgl auch; Veröff: WoBl 1994,71 (Call)
- 5 Ob 40/94
  Entscheidungstext OGH 31.05.1994 5 Ob 40/94
  Vgl auch; Beisatz: Wurden mehrere Liegenschaften durch eine Wohnhausanlage verbaut, so hat die Rechnungslegung sich auf die Aufwendungen und Erträgnisse der einzelnen, im Miteigentum stehenden Liegenschaften zu beziehen. Eine sämtliche Liegenschaften umfassende einheitliche Abrechnung entspricht nicht dem Gesetz. (T2)
- 5 Ob 41/94
  Entscheidungstext OGH 31.05.1994 5 Ob 41/94
  Beis wie T2
- 4 Ob 2326/96d
  Entscheidungstext OGH 17.12.1996 4 Ob 2326/96d
  Vgl; nur: Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten, die für einen durchschnittlichen Mieter des Hauses nachvollziehbar ist und durch die jeweilige Bezeichnung der dazugehörigen Belege (die in einer übersichtlich geführten Belegsammlung leicht auffindbar sein müssen) deren Kontrolle ermöglicht. (T3); Beis wie T1 nur: Im Regelfall genügt dazu eine Auflistung der Ausgabenposten, die der Hauptmieter an Hand der ihm zur Einsicht offerierten Belege überprüfen kann. (T4); Beisatz: Die Abrechnung hat bei der Pauschalabrechnung so zu geschehen, dass sich Hauptmieter mit durchschnittlicher Auffassungsgabe ein Bild darüber machen können, welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen ihnen aus der Gegenüberstellung von bezahlten Pauschalraten und effektiv aufgelaufenen Kosten entstehen. Diese Grundsätze sind auch auf die Einzelabrechnung anzuwenden, wobei hier bloß die Gegenüberstellung mit den vorausgezahlten Pauschalraten unterbleibt. (T5)
- 5 Ob 162/97b
  Entscheidungstext OGH 27.05.1997 5 Ob 162/97b
  Vgl auch; nur: Die Abrechnung hat daher eine übersichtliche, entsprechend aufgegliederte Verzeichnung der im abgerechneten Kalenderjahr dem Vermieter gegenüber fällig gewordenen Bewirtschaftungskosten zu enthalten. (T6); Beisatz: Hier: Jahrespauschalverrechnung. (T7); Beisatz: Eine Versicherungsprämie, deren Fälligkeit am 1. 1. 1995 eintritt und die dem Vermieter vom Versicherer 1994 vorgeschrieben wurde sowie von ihm vor Fälligkeit bezahlt wurde, ist nicht in die Betriebskostenabrechnung für 1994 aufzunehmen. (T8)
- 3 Ob 219/08i
  Entscheidungstext OGH 17.12.2008 3 Ob 219/08i
  Auch; nur T6
- 5 Ob 285/08k

Entscheidungstext OGH 10.02.2009 5 Ob 285/08k
Vgl; Beisatz: Normieren Bestimmungen wie § 19 Abs 1 WGG oder vergleichbar §§ 20, 21 MRG oder §§ 17 - 19 HeizKG nur die Verpflichtung, Rechnung zu legen, reicht ein schlüssiges, plausibles und vollständiges Zahlenwerk aus, die Ordnungsgemäßheit einer Abrechnung zu bewirken. (T9)

- 5 Ob 35/09x
  Entscheidungstext OGH 09.06.2009 5 Ob 35/09x
  Vgl; Beis wie T9
- 5 Ob 274/08t
  Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 274/08t
  Vgl; Beisatz: Eine Abrechnung nach § 20 Abs 3 WEG iVm § 34 WEG hat sich stets auf die Liegenschaft zu beziehen. Sie hat alle die Liegenschaft betreffenden Geldflüsse zu bezeichnen, alle Einnahmen-und Ausgabenposten detailliert und aufgeschlüsselt anzugeben, damit der einzelne Wohnungseigentümer die ziffernmäßige Richtigkeit kontrollieren kann. (T10)
- 5 Ob 189/09v
  Entscheidungstext OGH 19.01.2010 5 Ob 189/09v
  Vgl; Beisatz wie T5 nur: Die Abrechnung hat so zu geschehen, dass sich Hauptmieter mit durchschnittlicher Auffassungsgabe ein Bild darüber machen können, welche Rückzahlungsforderungen oder Nachzahlungen ihnen aus der Gegenüberstellung von bezahlten Pauschalraten und effektiv aufgelaufenen Kosten entstehen. (T11)
- 5 Ob 9/10z
  Entscheidungstext OGH 11.02.2010 5 Ob 9/10z
  Vgl auch; Beisatz: Jede dem Verwalter obliegende Rechnungslegungspflicht umfasst auch die Verpflichtung, Belegeinsicht zu gewähren. Dies ergibt sich aus dem Zweck der Rechnungslegung an sich und entspricht darüber hinaus einer den Verwalter schon nach § 1012 ABGB treffenden Verpflichtung. (T12)
- 5 Ob 232/09t
  Entscheidungstext OGH 25.03.2010 5 Ob 232/09t
  nur: Die formellen und inhaltlichen Anforderungen, die an die Abrechnung zu stellen sind, ergeben sich aus dem Zweck der Abrechnung. (T13); Beisatz: Hier: Abrechnung nach §§ 20 Abs 3, 34 WEG 2002. (T14)
- 5 Ob 193/09g
  Entscheidungstext OGH 20.04.2010 5 Ob 193/09g
  Vgl; Beis ähnlich wie T9
- 7 Ob 93/12w
  Entscheidungstext OGH 28.11.2012 7 Ob 93/12w
  Auch; Beisatz: Hier: Bestandvertrag über Objekte in einem Einkaufszentrum. (T15); Veröff: SZ 2012/132
- 5 Ob 11/14z
  Entscheidungstext OGH 13.03.2014 5 Ob 11/14z
  Auch; Beisatz: Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf eine Abrechnung der liegenschaftsbezogenen Gesamtaufwendungen und die jeweils Betroffenen haben Anspruch auf Abrechnung der abweichenden Abrechnungseinheiten (Abrechnungskreise). Über die einheitsüberschreitenden Abrechnungsdetails sind die jeweils nicht zu dieser Einheit gehörenden Wohnungseigentümer zu informieren. (T16)
  Beisatz: Bei Überprüfung der Richtigkeit hat das Gericht nicht bloß einen Auftrag an den Verwalter zur Richtigstellung der Abrechnung zu erlassen, sondern gemäß § 34 Abs 3 WEG die Unrichtigkeit bestimmter Positionen bindend festzulegen. (T17)
- 5 Ob 114/14x
  Entscheidungstext OGH 18.11.2014 5 Ob 114/14x
  Vgl auch; Beisatz: Eine Gegenüberstellung der Solleinnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen ist zumindest in der Form erforderlich, dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Mit einer pauschalen, auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage bezogenen Angabe zur Feststellung der Unterdeckung, die sich eigentlich schon aus der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ergeben müsste, ist es daher nicht getan. (T18)
  Beisatz: Die ÖNORM A 4000 wurde nicht im Sinne des§ 34 Abs 5 WEG für rechtsverbindlich erklärt. Der

Bundesminister für Justiz hat bislang von dieser Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht. Den Abrechnungsregeln der genannten ÖNORM kommt daher allenfalls informelle Bedeutung, aber keine Bindungswirkung zu. (T19)
Beisatz: Jeder einzelne Mit- und Wohnungseigentümer hat ein Anrecht darauf, zu erfahren, wie hoch die Erträgnisse der Liegenschaft sind und in welchem Umfang jedes Gemeinschaftsmitglied zu den Aufwendungen der Liegenschaft beiträgt. Allfällige Unzulänglichkeiten eines Datenverarbeitungsprogramms erlauben keine Abstriche von den Erfordernissen an eine Rechnungslegung, weil sich die Datenverarbeitungsprogramme an der gesetzlichen Pflicht des Verwalters zu orientieren haben und nicht umgekehrt. (T20)

- 5 Ob 123/14w
  Entscheidungstext OGH 24.03.2015 5 Ob 123/14w
  Vgl auch; Beisatz: Bei der Abrechnung nach § 34 WEG 2002 handelt es sich um die Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (im Kalenderjahr). (T21)
- 5 Ob 192/17x
  Entscheidungstext OGH 13.02.2018 5 Ob 192/17x
  Auch
- 1 Ob 27/18d
  Entscheidungstext OGH 21.03.2018 1 Ob 27/18d
  Auch

Schlagworte

EKZ

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:RS0070610

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

28.05.2018

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at