jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1982/3/2 5Ob19/81, 5Ob45/83, 5Ob91/85, 3Ob20/86, 5Ob147/86, 5Ob63/86, 5Ob5/87, 5Ob1027/91 (5O

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.03.1982

Norm

ABGB §1012
EGZPO ArtXLII Abs1 IDb
WEG 1975 §17 Abs2 Z1
WEG 2002 §20 Abs3
WEG 2002 §34

Rechtssatz

Erfordernisse einer ordentlichen Rechnung nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG (mit grundsätzlichen und Detaillierten Ausführungen): Diese Bestimmung ist nur ausführendes Spezialrecht zu §§ 1012, 830, 837 ABGB. Es müssen daher auch hier die einzelnen Geschäfte durch Anführung der Vertragspartner und der Leistungen individualisiert sein. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen die Belege bezeichnet sein, damit sie in der Belegsammlung, die entsprechend übersichtliche geführt werden muss, leicht auffindbar sind. So sind insbesondere die Betriebskosten einzeln unter Angabe der Belege auszuweisen; Angabe einer Gesamtsumme genügt nur bei einer Mehrzahl kleinerer Beträge für einzelne Sachposten. Ferner ist die Darlehenstilgung, Rücklagen, Zinsen, Verwaltungskosten und allfällige Erträgnisse ziffernmäßig auszuweisen. Allfällige Abkürzungen (EDV - Anlage!) müssen für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer verständlich sein.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 19/81
  Entscheidungstext OGH 02.03.1982 5 Ob 19/81
  Veröff: MietSlg 34542(8)
- 5 Ob 45/83
  Entscheidungstext OGH 13.09.1983 5 Ob 45/83
  Beisatz: Es kommt nicht nur auf die Richtigkeit, sondern auch auf die Vollständigkeit der Abrechnung an. (T1)
  Veröff: MietSlg 35628
- 5 Ob 91/85
  Entscheidungstext OGH 03.12.1985 5 Ob 91/85
  Auch; Beis wie T1; Veröff: SZ 58/197 = EvBl 1987/8 S 50 = NZ 1987,39

- 3 Ob 20/86
  Entscheidungstext OGH 02.07.1986 3 Ob 20/86
  Auch
- 5 Ob 147/86
  Entscheidungstext OGH 14.10.1986 5 Ob 147/86
  Auch; Beisatz: Die Rechnungslegungspflicht soll die Grundlagen für die Beurteilung der Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber dem zur Rechnungslegung Verpflichteten verschaffen. (T2) Veröff: JBl 1987,174 (hiezu zustimmend Call) = MietSlg XXXVIII/41 = RdW 1987,124
- 5 Ob 63/86
  Entscheidungstext OGH 16.12.1986 5 Ob 63/86
  Auch; Beisatz: Der Angabe der einzelnen Umsatzsteuerbelastung bei jeder Ausgabepost bedarf es nicht, weil sie aus dem Beleg ersichtlich sein muss. (T3) Veröff: ImmZ 1987,77 = MietSlg XXXVIII/57
- 5 Ob 5/87
  Entscheidungstext OGH 27.01.1987 5 Ob 5/87
  Veröff: MietSlg XXXIX/8
- 5 Ob 1027/91
  Entscheidungstext OGH 28.05.1991 5 Ob 1027/91
  Auch; Beis wie T2; Beisatz: Diese Judikatur stellt nur Richtlinien für eine ordnungsgemäße Verwalterrechnung auf, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann, solange die Vollständigkeit, Verständlichkeit und Übersichtlichkeit der Abrechnung gewahrt bleibt. (T4)
- 5 Ob 1049/92
  Entscheidungstext OGH 13.10.1992 5 Ob 1049/92
  Vgl auch
- 5 Ob 85/92
  Entscheidungstext OGH 27.10.1992 5 Ob 85/92
  Vgl auch; Beis wie T4
- 5 Ob 1053/92
  Entscheidungstext OGH 24.11.1992 5 Ob 1053/92
  Vgl; Beisatz: Dabei ist wegen der Notwendigkeit, in vielfacher Hinsicht unterschiedliche Sachverhalte (hier insbesondere Aufteilung der Aufwendungen auf zwei Häuser und einen Zwischentrakt) unbestimmten Begriffen (wie Vollständigkeit, Verständlichkeit, Übersichtlichkeit, Nachvollziehbarkeit für einen Miteigentümer mit durchschnittlichen Fähigkeiten) zu subsumieren, ein gewisser Beurteilungsspielraum gegeben. Solange dieser nicht verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor. (T5)
- 5 Ob 108/93
  Entscheidungstext OGH 21.12.1993 5 Ob 108/93
  Vgl auch; Beisatz: Lasten auf einer Wohnungseigentumsanlage noch Hypothekardarlehen, sind die von den einzelnen Wohnungseigentümern geleisteten Darlehenstilgungen und die auf sie entfallenden Restschulden auszuweisen. Jeder Miteigentümer und Wohnungseigentümer, der dem Verwalter die Gebarung der auf dem Wohnungseigentumsobjekt lastenden Schulden übertragen hat, kann nämlich die Information verlangen, wieviel er zur Kapitaltilgung und zur Begleichung der Zinsen aufgewendet hat, ob auch die anderen Miteigentümer und Wohnungseigentümer ihrer Zahlungspflicht nachgekommen sind und wie hoch seine noch aushaftende Restschuld ist. (T6) Veröff: ImmZ 1994,133
- 5 Ob 109/93
  Entscheidungstext OGH 21.12.1993 5 Ob 109/93
  Vgl auch; Beis wie T6; Veröff: WoBl 1994,71 (hiezu 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. (T7)

- 5 Ob 41/94
  Entscheidungstext OGH 31.05.1994 5 Ob 41/94
  Vgl auch; Beis wie T7
- 5 Ob 1068/95
  Entscheidungstext OGH 13.06.1995 5 Ob 1068/95
  Vgl auch; Beis wie T6
- 5 Ob 464/97i
  Entscheidungstext OGH 26.05.1998 5 Ob 464/97i
  Vgl; Beis wie T3
- 8 Ob 167/00t
  Entscheidungstext OGH 13.09.2001 8 Ob 167/00t
  Vgl; nur: Es müssen daher auch hier die einzelnen Geschäfte durch Anführung der Vertragspartner und der Leistungen individualisiert sein. Zur Ermöglichung der Kontrolle müssen die Belege bezeichnet sein, damit sie in der Belegsammlung, die entsprechend übersichtliche geführt werden muss, leicht auffindbar sind. (T8); Beisatz: Hier: Inkassomandatar. (T9)
- 3 Ob 237/01a
  Entscheidungstext OGH 19.12.2001 3 Ob 237/01a
  nur T8
- 5 Ob 167/03z
  Entscheidungstext OGH 23.03.2004 5 Ob 167/03z
  Auch; nur: Erfordernisse einer ordentlichen Rechnung nach § 17 Abs 2 Z 1 WEG: Diese Bestimmung ist nur ausführendes Spezialrecht zu §§ 1012, 830, 837 ABGB. (T10); Veröff: SZ 2004/42
- 3 Ob 134/04h
  Entscheidungstext OGH 26.08.2004 3 Ob 134/04h
  Vgl; nur T8; Beisatz: Hier: Lizenzgebühren. (T11)
- 5 Ob 257/06i
  Entscheidungstext OGH 14.12.2006 5 Ob 257/06i
  Auch; nur T8; Beisatz: Hier: Bezeichnung der Ausgabepositionen auf den Belegen fehlt. (T12)
- 5 Ob 258/07p
  Entscheidungstext OGH 08.01.2008 5 Ob 258/07p
  Vgl; Beis wie T2; Beisatz: Eine „ordentliche" Abrechnung ist eine solche, die eine systematische, übersichtliche und einer Nachprüfung leicht zugängliche Gliederung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Dies hat durch eine detaillierte Aufstellung der Einnahmenposten und Ausgabeposten zu erfolgen, wobei sowohl auf Einnahmenseiteals auch Ausgabenseite der Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger beziehungsweise der Leistende zu bezeichnen sind. Darüber hinaus muss die gelegte Abrechnung inhaltlich richtig sein. Die Überprüfung der inhaltlichen Richtigkeit beschränkt sich nicht auf die Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege; zu prüfen ist einerseits die Richtigkeit tatsächlich stattgefundener Geldflüsse und andererseits, ob Ausgaben beziehungsweise Einnahmen dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entsprechen. (T13)
- 5 Ob 27/09w
  Entscheidungstext OGH 14.04.2009 5 Ob 27/09w
  Vgl; Beisatz: Nach den §§ 20 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 ist die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung zu überprüfen. Es genügt nicht, sich mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege zu begnügen, sondern es ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht. (T14)
- 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. (T15); Beisatz: Wenn ein Hausverwalter gegenüber Wohnungseigentümern zur Abrechnung von (geförderten) Darlehen verpflichtet ist und ein Wohnungseigentümer an einer Verwaltungsabrechnung rügt, die Annuitätenvorschreibungen seien „entgegen den getroffenen Vereinbarungen" erfolgt, geht eine Prüfung dieses Umstands über die im Rahmen einer Verwaltungsabrechnung zu prüfenden Umstände weit hinaus. Kann der Verwalter nachweisen, dass er die Annuitätenrückzahlungen laut den Vorschreibungen des Kreditgebers getätigt hat, hat er seinen Verpflichtungen Genüge getan. Das Rechtsverhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer als Kreditnehmer und der finanzierenden Bank bzw der Förderungsgeberin müsste im Rechtsverhältnis des Kreditnehmers und des Kreditgebers geklärt werden. (T16)

- 5 Ob 119/09z
  Entscheidungstext OGH 10.11.2009 5 Ob 119/09z
  Vgl; Beis wie T14
- 5 Ob 183/09m
  Entscheidungstext OGH 15.12.2009 5 Ob 183/09m
  Auch; Beisatz: Die vom Verwalter vorzunehmende Jahresabrechnung, nicht aber die Entwicklung des Kontos der Eigentümergemeinschaft ist der Prüfungsgegenstand des Verfahrens nach §§ 20 Abs 3, 34 Abs 3, 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002. (T17); Beisatz: Da das Konto der Eigentümergemeinschaft nicht alljährlich „auf Null" gestellt wird, also Guthaben oder Schulden aus den Vorjahren (rechnerisch) weiter wirksam sind, stellt eine Differenz zwischen dem Stand des Kontos der Eigentümergemeinschaft am Jahresende und dem Ergebnis der Abrechnung für das betreffende Kalenderjahr noch keinen konkreten Hinweis auf eine Unvollständigkeit der Jahresabrechnung dar. (T18)
- 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. (T19)
- 5 Ob 88/12w
  Entscheidungstext OGH 12.06.2012 5 Ob 88/12w
  Auch; Beisatz: Die Belegeinsicht in „geeigneter Weise“ ist nur nach den Umständen des Einzelfalls bestimmbar. (T20)
- 5 Ob 11/14z
  Entscheidungstext OGH 13.03.2014 5 Ob 11/14z
  Vgl auch; Beisatz: Ist stets liegenschaftsbezogen vorzunehmen und hat sich grundsätzlich auf die ganze Liegenschaft zu beziehen. (T21)
  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. (T22)
- 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. (T23)
  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. (T24)
  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. (T25)

- 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). (T26)
- 1 Ob 27/18d
  Entscheidungstext OGH 21.03.2018 1 Ob 27/18d
  Auch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1982:RS0019408

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