

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0019408

Entscheidungsdatum

02.03.1982

Geschäftszahl

5Ob19/81; 5Ob45/83; 5Ob91/85; 3Ob20/86; 5Ob147/86; 5Ob63/86; 5Ob5/87; 5Ob1027/91 (5Ob1028/91); 5Ob1049/92; 5Ob85/92; 5Ob1053/92; 5Ob108/93; 5Ob109/93; 5Ob40/94; 5Ob41/94; 5Ob1068/95 (5Ob1069/95); 5Ob464/97i; 8Ob167/00t; 3Ob237/01a; 5Ob167/03z; 3Ob134/04h; 5Ob257/06i; 5Ob258/07p; 5Ob27/09w; 5Ob274/08t; 5Ob119/09z; 5Ob183/09m; 5Ob9/10z; 5Ob88/12w; 5Ob11/14z; 5Ob114/14x; 5Ob123/14w; 1Ob27/18d

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

TE OGH 1982-03-02 5 Ob 19/81

Veröff: MietSlg 34542(8)

TE OGH 1983-09-13 5 Ob 45/83

Beisatz: Es kommt nicht nur auf die Richtigkeit, sondern auch auf die Vollständigkeit der Abrechnung an. (T1) Veröff: MietSlg 35628

TE OGH 1985-12-03 5 Ob 91/85

Auch; Beis wie T1; Veröff: SZ 58/197 = EvBl 1987/8 S 50 = NZ 1987,39

TE OGH 1986-07-02 3 Ob 20/86

Auch

TE OGH 1986-10-14 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 (hiezuzustimmend Call) = MietSlg XXXVIII/41 = RdW 1987,124

TE OGH 1986-12-16 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

TE OGH 1987-01-27 5 Ob 5/87

Veröff: MietSlg XXXIX/8

TE OGH 1991-05-28 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)

TE OGH 1992-10-13 5 Ob 1049/92

Vgl auch

TE OGH 1992-10-27 5 Ob 85/92

Vgl auch; Beis wie T4

TE OGH 1992-11-24 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)

TE OGH 1993-12-21 5 Ob 108/93

Vgl auch; Beisatz: Lasten auf einer Wohnungseigentumsanlage noch Hypothekendarlehen, 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

TE OGH 1993-12-21 5 Ob 109/93

Vgl auch; Beis wie T6; Veröff: WoBl 1994,71 (hiezuzustimmend Call)

TE OGH 1994-05-31 5 Ob 40/94

Vgl auch; Beisatz: Wurden mehrere Liegenschaften durch eine Wohnhausanlage verbaut, so hat die Rechnungslegung sich auf die Aufwendungen und Erträge der einzelnen, im Miteigentum stehenden Liegenschaften zu beziehen. Eine sämtliche Liegenschaften umfassende einheitliche Abrechnung entspricht nicht dem Gesetz. (T7)

TE OGH 1994-05-31 5 Ob 41/94

Vgl auch; Beis wie T7

TE OGH 1995-06-13 5 Ob 1068/95

Vgl auch; Beis wie T6

TE OGH 1998-05-26 5 Ob 464/97i

Vgl; Beis wie T3

TE OGH 2001-09-13 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)

TE OGH 2001-12-19 3 Ob 237/01a

nur T8

TE OGH 2004-03-23 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

TE OGH 2004-08-26 3 Ob 134/04h

Vgl; nur T8; Beisatz: Hier: Lizenzgebühren. (T11)

TE OGH 2006-12-14 5 Ob 257/06i

Auch; nur T8; Beisatz: Hier: Bezeichnung der Ausgabepositionen auf den Belegen fehlt. (T12)

TE OGH 2008-01-08 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 Einnahmenseite als auch auf 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 stattgefundenen Geldflüsse und andererseits, ob Ausgaben beziehungsweise Einnahmen dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entsprechen. (T13)

TE OGH 2009-04-14 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)

TE OGH 2009-09-01 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 ziffermäßige 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 Vorschriften 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)

TE OGH 2009-11-10 5 Ob 119/09z

Vgl; Beis wie T14

TE OGH 2009-12-15 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)

TE OGH 2010-02-11 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)

TE OGH 2012-06-12 5 Ob 88/12w

Auch; Beisatz: Die Belegeinsicht in „geeigneter Weise“ ist nur nach den Umständen des Einzelfalls bestimmbar. (T20)

TE OGH 2014-03-13 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)

TE OGH 2014-11-18 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 Erträge 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)

TE OGH 2015-03-24 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)

TE OGH 2018-03-21 1 Ob 27/18d

Auch

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1982:RS0019408