

# RS OGH 2004/3/23 5Ob167/03z, 5Ob285/08k, 5Ob27/09w, 5Ob274/08t, 5Ob119/09z, 5Ob183/09m, 5Ob30/15w, 5

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.03.2004

## Norm

WEG 1975 idF WRN 1999 §17 Abs1 Z1

WEG 2002 §20 Abs3

WEG 2002 §34

WEG 2002 §52 Abs1 Z6

## Rechtssatz

Nach § 17 Abs 1 Z 1 WEG 1975 idF der WRN 1999 (nunmehr § 20 Abs 3 WEG 2002) in Verbindung mit § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 reicht es nicht mehr aus, dass die Rechnungslegung den Machtgeber in die Lage versetzt, seine Rechte (§ 1009 ABGB) und Verpflichtungen gegenüber dem Gewalthaber (§ 1014 ABGB) zu beurteilen, etwa, ob die Geschäftsbesorgung pflichtgemäß durchgeführt wurde. Es reicht nicht mehr aus, dass dem Gewaltgeber die Grundlagen geliefert werden, seine Herausgabeansprüche vielleicht auch Schadenersatzansprüche gegen den Beauftragten aus der Geschäftsbesorgung, allenfalls auch Ansprüche gegen Dritte feststellen und geltend machen zu können. Durch ein bloß in sich schlüssiges, rechnerisch richtiges, vollständiges, plausibles Zahlenwerk wird der Verpflichtung zu einer richtigen Rechnungslegung nicht entsprochen. Die Abrechnung muss vielmehr den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen Wohnungseigentümer und Hausverwalter entsprechen. Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein. Jene Fragen der Richtigkeit, die bisher dem streitigen Verfahren vorbehalten blieben, sind nunmehr Vorfragen der Richtigkeit der gelegten Abrechnung. Eine Erweiterung der Überprüfbarkeit im außerstreitigen Verfahren führt dazu, dass nicht nur die Verpflichtung zur Legung einer ordentlichen, also formell oder nach außen hin schlüssigen, sondern auch einer inhaltlich korrekten Abrechnung durchsetzbar ist.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 167/03z

Entscheidungstext OGH 23.03.2004 5 Ob 167/03z

Veröff: SZ 2004/42

- 5 Ob 285/08k

Entscheidungstext OGH 10.02.2009 5 Ob 285/08k

Auch; Beisatz: Diese Rechnungslegungspflicht mit ihrer Durchsetzbarkeit im außerstreitigen Verfahren ist

Spezialrecht im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter, sodass sich allgemeine Grundsätze in anderen wohnrechtlichen Abrechnungsbestimmungen daraus nicht ableiten lassen. (T1)

- 5 Ob 27/09w

Entscheidungstext OGH 14.04.2009 5 Ob 27/09w

nur: Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete sein. (T2)

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. (T3)

Beisatz: Die von der Eigentümergemeinschaft an Reinigungskosten tatsächlich geschuldeten Beträge können im Allgemeinen nur jene sein, die auf einer rechtswirksamen Vereinbarung zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Reinigungsunternehmen beruhen. (T4)

- 5 Ob 274/08t

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 274/08t

Vgl; Beisatz: Für den Vorwurf der Unrichtigkeit einer Abrechnung im Zusammenhang mit der Erfüllung von durch Unterlagen belegten Forderungen gegen die Eigentümergemeinschaft ist maßgeblich, ob beim Verwalter Bedenken gegen die Richtigkeit der erhobenen Forderung bestehen konnten. Ergibt erst eine ex-post-Betrachtung, dass gegen die Eigentümergemeinschaft geltend gemachte und vom Verwalter beglichene Forderungen nicht bestanden, macht dies nicht die Abrechnung als solche unrichtig, sondern lässt Rückforderungsansprüche der Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Zahlungsempfänger entstehen. (T5)

Beisatz: War weder im Zeitpunkt der Zahlung noch der Rechnungslegung für den Verwalter erkennbar, dass eine durch gefälschte oder unrichtige Belege nachgewiesene Forderung an die Eigentümergemeinschaft nicht oder nicht in der behaupteten Höhe bestand und daher im Ergebnis zu Unrecht bezahlt wurde, könnte eine Unrichtigkeit der Abrechnung an sich nur dadurch bewirkt werden, dass dem Verwalter die Unrichtigkeit bei pflichtgemäßem Handeln hätte auffallen müssen. Dann wäre nämlich durch die Abrechnung den gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen nicht entsprochen. (T6)

Beisatz: Die Berichtigung der Abrechnung durch Verminderung des Ausgabensaldos als Ergebnis der Abrechnung würde in einem solchen Fall eine Rückzahlung der in Frage stehenden Beträge vom Empfänger voraussetzen. Ansonsten könnte der Abrechnungssaldo nicht dem richtigen Vermögensstand der Eigentümergemeinschaft entsprechen. (T7)

- 5 Ob 119/09z

Entscheidungstext OGH 10.11.2009 5 Ob 119/09z

Beis wie T3

- 5 Ob 183/09m

Entscheidungstext OGH 15.12.2009 5 Ob 183/09m

Vgl; Beisatz: Jedenfalls das Steuerkonto der Eigentümergemeinschaft ist nicht Gegenstand der Prüfung der Jahresabrechnung. Ein für die Jahresabrechnung relevanter tatsächlicher Leistungsvorgang (Zahlung an die Eigentümergemeinschaft) könnte in diesem Konnex dann angenommen werden, wenn an die

Eigentümergemeinschaft die Auszahlung eines Steuerguthabens erfolgte. (T8) Beisatz: Die Frage nach der allenfalls rechtswidrig unterbliebenen Einholung von Vergleichsanboten (§ 20 Abs 4 Satz 2 WEG 2002) hat keinen Einfluss darauf, dass es tatsächlich zu einem die Eigentümergemeinschaft betreffenden, auf einen Vertrag mit einem dritten Unternehmer beruhenden Leistungsaustausch gekommen ist, der im Rahmen einer vollständigen Jahresabrechnung darzustellen und auszuweisen ist. (T9)

Beisatz: Ob hinsichtlich einzelner Ausgabenpositionen tatsächlich Schadensbehebungen vorlagen, für die die - nicht geltend gemachte - Einstandspflicht einer Haftpflichtversicherung bestanden hätte, ist für die Prüfung der Jahresabrechnung irrelevant, weil dieser Umstand nichts daran ändert, dass ein die Eigentümergemeinschaft betreffender Leistungsaustausch erfolgte, der in der Jahresabrechnung auszuweisen ist. Insoweit ist (nur) maßgeblich, dass die Leistung auf Basis einer wirksamen vertraglichen Grundlage mit dem an die Eigentümergemeinschaft leistenden dritten Unternehmer beruhte. (T10)

- 5 Ob 30/15w

Entscheidungstext OGH 28.04.2015 5 Ob 30/15w

Auch

- 5 Ob 14/16v

Entscheidungstext OGH 23.02.2016 5 Ob 14/16v

Vgl auch

- 5 Ob 228/17s

Entscheidungstext OGH 15.05.2018 5 Ob 228/17s

Vgl auch

- 5 Ob 197/18h

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 197/18h

Auch

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:RS0119057

**Im RIS seit**

22.04.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

18.12.2018

**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](http://www.jusline.at)