

TE OGH 2013/1/15 4Ob203/12z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.01.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Vizepräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I***** KG, *****, vertreten durch Brand Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei S***** GmbH, *****, vertreten durch Kaan Cronenberg & Partner, Rechtsanwälte in Graz, wegen Unterlassung, Feststellung und Urteilsveröffentlichung (Streitwert im Sicherungsverfahren 60.002 EUR), infolge Revisionsrekurses der klagenden Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Graz als Rekursgericht vom 12. September 2012, GZ 5 R 87/12x-25, womit infolge Rekurses der klagenden Partei der Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 18. April 2012, GZ 39 Cg 94/11i-17, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.124,09 EUR (darin 337,86 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Beide Parteien betreiben Hausverwaltungen. Eine in Wohnungseigentum stehende Liegenschaft in Klagenfurt wurde jahrelang von einem Unternehmen verwaltet, das 2008 mit der Beklagten verschmolzen wurde. Im Sommer 2011 beschlossen die Wohnungseigentümer die Abbestellung der Beklagten als Hausverwalterin zum 31. Dezember 2011; im Herbst 2011 bestellte die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Klägerin zur neuen Hausverwalterin ab 1. Jänner 2012. Die Klägerin trat mit 1. Jänner 2012 ihre Tätigkeit als Hausverwalterin an. Am 10. Jänner 2012 übergab die Beklagte der Klägerin etwa 70 Ordner mit Hausverwaltungsunterlagen.

Im Dezember 2011 übermittelte die Beklagte an die Wohnungseigentümer einen Brief mit folgendem Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren, das heurige Jahr war leider von vielen, nicht immer nachvollziehbaren Verhandlungen vor Gericht geprägt. Eine dieser Verhandlungen beschäftigte sich u mit der Kündigung der [Beklagte] als aktuelle Verwaltung. Der Umlaufbeschluss zur Kündigung wurde mit zweifelhaften Mitteln und insbesondere mit der vorsätzlichen Verbreitung von Falschinformationen herbeigeführt. Hartnäckig wurde das Gerücht aufrecht gehalten, wir würden für die Durchführung der Sanierung 400.000 EUR Honorar verrechnen!! Die angebliche Tatsache brachte sicherlich so manche Stimme ein. Der Umstand, dass nicht einmal alle Eigentümer ihrer eigenen Aussage zu Folge, Gelegenheit zur Stimmabgabe erhalten haben, wurde leider vom Gericht nicht weiter aufgegriffen. Welche

Informationen nun die einzelnen Eigentümer betr. der Bestellung einer neuen Hausverwaltung erhalten haben, wurde uns leider nicht mitgeteilt. Im Laufe dieser Woche erreichten uns viele, sehr verwunderte Anrufe von Eigentümern, nachdem sie eine Vorschreibung über die BK von der [Klägerin] erhalten haben. Ihnen war nicht bekannt, dass die Verwaltung wechselt und einem Wechsel hätten hier viele nicht zugestimmt. Um diese verworrene Angelegenheit nun aufzulösen und um weitere Prozesse zu vermeiden und somit nun endlich die dringend notwendige Sanierung nicht weiter zu verzögern, haben wir den Entschluss gefasst, allen Eigentümern noch einmal die Möglichkeit zu geben, ihre Entscheidung mittels beiliegendem Stimmzettel kund zu tun.“

Dem Brief war ein Stimmzettel mit folgenden Auswahloptionen beigelegt:

„Vorschlag Nr. 1: Beibehaltung der Hausverwaltung [Beklagte] zu den gleichen Honorarkonditionen wie bisher. [...] Vorschlag Nr. 2: Beibehaltung der Hausverwaltung [Beklagte] befristet auf drei Jahre, 10 % Nachlass auf das Honorar“.

Die vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich erlassenen Allgemeinen Richtlinien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (in der Folge: Richtlinien), die auch für die Streitteile verbindlich sind, lauten auszugsweise:

„4. Kollegiales und standesgemäßes Verhalten, Schlichtungsversuch:

4.1. Es ist Pflicht aller Berufsangehörigen, einander ein höfliches, korrektes und zuvorkommendes Verhalten entgegenzubringen und die geschäftlichen Tätigkeiten gegenseitig nicht zu erschweren.

4.2. Bei Streitfällen und Meinungsverschiedenheiten zwischen Berufsangehörigen haben diese grundsätzlich zunächst eine einvernehmliche Lösung zu suchen.

4.3. Darüber hinaus ist es Standespflicht jedes Berufsangehörigen, dass er sich in allen mit der Berufsausübung zusammenhängenden wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen, wenn diese nicht einvernehmlich gelöst werden können, zunächst an seine zuständige Innung wendet, die unter Zuziehung aller Beteiligten einen Schlichtungsversuch zu unternehmen hat. [...]“

Der Geschäftsführer der Klägerin kennt diese Richtlinien. Die Klägerin hat in der vorliegenden Streitigkeit keinen Schlichtungsversuch unternommen und hat dies auch nicht vor.

Zur Sicherung eines inhaltsgleichen Unterlassungsanspruchs beantragte die Klägerin, der Beklagten mit einstweiliger Verfügung aufzutragen, es bis vier Wochen nach Rechtskraft des im Hauptverfahren ergehenden Urteils im geschäftlichen Verkehr zu unterlassen,

1. als Verwalterin einer Immobilie bei Beendigung des Auftragsverhältnisses zwischen Beklagter und ihrem/n Auftraggeber/n die rasche Übergabe aller das Verwaltungsobjekt betreffenden relevanten Dokumente, Abrechnungen, Belege und Unterlagen sowie die Erteilung sonstiger wichtiger Informationen an den Auftraggeber oder Verwalterkollegen zu verweigern; in eventu

als bisherige Verwalterin einer Immobilie bei Beendigung des Auftragsverhältnisses zwischen Beklagter und ihrem/n Auftraggeber/n die rasche Übergabe aller das Verwaltungsobjekt betreffenden relevanten Dokumente, Abrechnungen, Belege und Unterlagen sowie die Erteilung sonstiger wichtiger Informationen an den Auftraggeber oder die Klägerin als neu übernehmende Verwalterin einer vorher von der Beklagten verwalteten Immobilie zu verweigern; und/oder

2. die irreführende Behauptung aufzustellen,

die rechtswirksame Bestellung der Klägerin zur Hausverwalterin einer Immobilie wäre nicht rechtswirksam, in eventu, eine verworrene Angelegenheit, und/oder

eine neuerliche Abstimmung der Wohnungseigentümer über die Erteilung eines Verwaltungsmandates wäre notwendig, um weitere Prozesse zu vermeiden; und/oder sinnvolle Behauptungen aufzustellen, wenn und solange diese Behauptung unrichtig ist.

Die Beklagte verweigere im Zusammenhang mit dem Wechsel in der Person der Hausverwaltung die Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und die Erteilung von Informationen. Damit werde es der Klägerin unmöglich gemacht, ihre gesetzlichen und vertraglichen Pflichten zu erfüllen. Die Beklagte habe in einem Brief gegenüber den Miteigentümern unrichtige Behauptungen aufgestellt. Die Klägerin werde durch diese wettbewerbswidrige Vorgangsweise geschädigt. Beide Streitteile seien Mitglieder des Verbands der österreichischen Immobilienstreuhänder (ÖVI) und hätten als solche

den Ehrenkodex des ÖVI anerkannt. Der Ehrenkodex des ÖVI sei ein Verhaltenskodex iSd § 1 Abs 4 Z 4 UWG, dessen Einhaltung eine berufliche Sorgfaltspflicht und für beide Streitteile verbindlich und verpflichtend sei. Die Beklagte verletze mit ihrem Verhalten insbesondere §§ 1 (Behinderung und Rechtsbruch), 1a, 2 und 7 UWG. Die Beklagte verweigere im Zusammenhang mit dem Wechsel in der Person der Hausverwaltung die Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und die Erteilung von Informationen. Damit werde es der Klägerin unmöglich gemacht, ihre gesetzlichen und vertraglichen Pflichten zu erfüllen. Die Beklagte habe in einem Brief gegenüber den Miteigentümern unrichtige Behauptungen aufgestellt. Die Klägerin werde durch diese wettbewerbswidrige Vorgangsweise geschädigt. Beide Streitteile seien Mitglieder des Verbands der österreichischen Immobilienreuhänder (ÖVI) und hätten als solche den Ehrenkodex des ÖVI anerkannt. Der Ehrenkodex des ÖVI sei ein Verhaltenskodex iSd Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 4, UWG, dessen Einhaltung eine berufliche Sorgfaltspflicht und für beide Streitteile verbindlich und verpflichtend sei. Die Beklagte verletze mit ihrem Verhalten insbesondere Paragraphen eins, (Behinderung und Rechtsbruch), 1a, 2 und 7 UWG.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Sicherungsantrags. Sie habe erfahren, dass mehrere Miteigentümer den Beschluss mit dem Verwalterwechsel gerichtlich angefochten hätten und sei erst am 9. 1. 2012 durch die gegenständliche Klage darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass die Miteigentümer ihren Antrag auf Anfechtung der Umlaufbeschlüsse zurückgenommen hätten und die Neubestellung der Klägerin rechtswirksam sei. Bis dahin habe gleichsam ein verwaltungstechnischer „Schwebezustand“ geherrscht. Die Beklagte sei aufgrund der ihr zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Anfechtung der Umlaufbeschlüsse eher nicht erfolgreich sein werde, habe jedoch diesbezüglich keine Gewissheit gehabt. Der übliche Vorgang bei Übergang einer Hausverwaltung von einem Unternehmen auf ein anderes sei der, dass die neue Hausverwaltung zunächst ihre Bestellung durch Vorlage des Bestellungsbeschlusses gegenüber der alten Hausverwaltung nachweise. Nach dem Stichtag würden sodann die Unterlagen von der neuen Hausverwaltung üblicherweise in den Räumlichkeiten der alten Hausverwaltung übergeben. Vor dem Stichtag des Verwaltungsübergangs würden üblicherweise lediglich jene Unterlagen an die Hausverwaltung ausgehändigt, die notwendig seien, um die Wohnkosten ab dem Stichtag den Miteigentümern vorzuschreiben. Die übrigen Unterlagen der Hausverwaltung, beinhaltend Korrespondenz mit Miteigentümern, Versicherungsverträge, Lieferantenlisten, Schlüssel, Schlüsselpäne, Baupläne etc würden sodann üblicherweise nach dem Stichtag des Hausverwaltungsübergangs an die neue Hausverwaltung übergeben. Die Unterlagen, die notwendig gewesen seien, um die Wohnungskosten ab dem Stichtag den Miteigentümern vorzuschreiben, insbesondere die Vorschreibungslisten, seien der Klägerin entsprechend der üblichen Praxis bereits Mitte Dezember 2011 übergeben worden. Die Beklagte als Hausverwaltung habe am 10. Jänner 2012 sämtliche Unterlagen betreffend das gegenständliche Objekt in das Büro der Klägerin zugestellt. Anfragen und Anrufe seitens der Miteigentümer hätten die Beklagte zur Einleitung einer weiteren Abstimmung im Umlaufwege und Verfassung des Schreibens vom Dezember 2011 veranlasst, um wieder Ruhe und Rechtssicherheit herbeizuführen. Schließlich sei es unklar gewesen, ob es ab 1. Jänner 2012 überhaupt eine Hausverwaltung gebe, da die Bestellung der Klägerin nach den Informationen der Beklagten zufolge Anfechtung des Bestellungsbeschlusses noch nicht rechtswirksam gewesen sei und der Vertrag mit der Beklagten zum 31. Dezember 2011 zufolge Kündigung geendet habe. Ein wettbewerbswidriges Verhalten durch die Beklagte liege damit nicht vor, die Klägerin werde im Brief vom Dezember 2011 nicht angeschwärzt. Selbst wenn entgegen der Überzeugung der Beklagten ein Verstoß gegen die Verwalterpflichten vorliegen sollte, wäre dieser der Beklagten nicht vorzuwerfen, da die Rechtsauffassung der Beklagten mit guten Gründen in der Weise ausgelegt werden könne, dass sie dem beanstandeten Verhalten nicht entgegenstehe. Der behauptete Verstoß sei nicht geeignet, die Wettbewerbslage irgendwie zugunsten der Beklagten zu beeinflussen. Die als irreführend beanstandeten Behauptungen seien subjektive Werturteile und zutreffend. Der verfolgte Anspruch sei (derzeit) nicht klagbar: Die Streitteile seien Mitglieder einer Landesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich. Nach den verbindlichen Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstandes der Immobilienreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich hätten Mitglieder bei Streitfällen und Meinungsverschiedenheiten miteinander zunächst eine einvernehmliche Lösung zu suchen. Scheitere dies, sei es Standespflicht jedes Berufsangehörigen, dass er sich in allen mit der Berufsausübung zusammenhängenden wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen zunächst an seine Berufsvertretung wende, die unter Zuziehung aller Beteiligten einen Schlichtungsversuch zu unternehmen habe (Punkt 4.2. der Richtlinien). Ungeachtet dieser obligatorischen Schlichtungsklausel habe es die Klägerin unterlassen, vor Einbringung der Klage einen derartigen Schlichtungsversuch zu unternehmen. Die Wirtschaftskammer Österreich

sei ein Selbstverwaltungskörper, dem in Art 120b B-VG ein das Gesetz ergänzendes Satzungsrecht eingeräumt werde; die Richtlinien seien ein solches Satzungsrecht. Die Beklagte beantragte die Abweisung des Sicherungsantrags. Sie habe erfahren, dass mehrere Miteigentümer den Beschluss mit dem Verwalterwechsel gerichtlich angefochten hätten und sei erst am 9. 1. 2012 durch die gegenständliche Klage darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass die Miteigentümer ihren Antrag auf Anfechtung der Umlaufbeschlüsse zurückgenommen hätten und die Neubestellung der Klägerin rechtswirksam sei. Bis dahin habe gleichsam ein verwaltungstechnischer „Schwebezustand“ geherrscht. Die Beklagte sei aufgrund der ihr zum damaligen Zeitpunkt vorliegenden Informationen davon ausgegangen, dass die Anfechtung der Umlaufbeschlüsse eher nicht erfolgreich sein werde, habe jedoch diesbezüglich keine Gewissheit gehabt. Der übliche Vorgang bei Übergang einer Hausverwaltung von einem Unternehmen auf ein anderes sei der, dass die neue Hausverwaltung zunächst ihre Bestellung durch Vorlage des Bestellungsbeschlusses gegenüber der alten Hausverwaltung nachweise. Nach dem Stichtag würden sodann die Unterlagen von der neuen Hausverwaltung üblicherweise in den Räumlichkeiten der alten Hausverwaltung übergeben. Vor dem Stichtag des Verwaltungsübergangs würden üblicherweise lediglich jene Unterlagen an die Hausverwaltung ausgehändigt, die notwendig seien, um die Wohnkosten ab dem Stichtag den Miteigentümern vorzuschreiben. Die übrigen Unterlagen der Hausverwaltung, beinhaltend Korrespondenz mit Miteigentümern, Versicherungsverträge, Lieferantenlisten, Schlüssel, Schlüsselpläne, Baupläne etc würden sodann üblicherweise nach dem Stichtag des Hausverwaltungsübergangs an die neue Hausverwaltung übergeben. Die Unterlagen, die notwendig gewesen seien, um die Wohnungskosten ab dem Stichtag den Miteigentümern vorzuschreiben, insbesondere die Vorschreibungslisten, seien der Klägerin entsprechend der üblichen Praxis bereits Mitte Dezember 2011 übergeben worden. Die Beklagte als Hausverwaltung habe am 10. Jänner 2012 sämtliche Unterlagen betreffend das gegenständliche Objekt in das Büro der Klägerin zugestellt. Anfragen und Anrufe seitens der Miteigentümer hätten die Beklagte zur Einleitung einer weiteren Abstimmung im Umlaufwege und Verfassung des Schreibens vom Dezember 2011 veranlasst, um wieder Ruhe und Rechtssicherheit herbeizuführen. Schließlich sei es unklar gewesen, ob es ab 1. Jänner 2012 überhaupt eine Hausverwaltung gebe, da die Bestellung der Klägerin nach den Informationen der Beklagten zufolge Anfechtung des Bestellungsbeschlusses noch nicht rechtswirksam gewesen sei und der Vertrag mit der Beklagten zum 31. Dezember 2011 zufolge Kündigung geendet habe. Ein wettbewerbswidriges Verhalten durch die Beklagte liege damit nicht vor, die Klägerin werde im Brief vom Dezember 2011 nicht angeschwärzt. Selbst wenn entgegen der Überzeugung der Beklagten ein Verstoß gegen die Verwalterpflichten vorliegen sollte, wäre dieser der Beklagten nicht vorzuwerfen, da die Rechtsauffassung der Beklagten mit guten Gründen in der Weise ausgelegt werden könne, dass sie dem beanstandeten Verhalten nicht entgegenstehe. Der behauptete Verstoß sei nicht geeignet, die Wettbewerbslage irgendwie zugunsten der Beklagten zu beeinflussen. Die als irreführend beanstandeten Behauptungen seien subjektive Werturteile und zutreffend. Der verfolgte Anspruch sei (derzeit) nicht klagbar: Die Streitteile seien Mitglieder einer Landesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich. Nach den verbindlichen Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstandes der Immobilienstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich hätten Mitglieder bei Streitfällen und Meinungsverschiedenheiten miteinander zunächst eine einvernehmliche Lösung zu suchen. Scheitere dies, sei es Standespflicht jedes Berufsangehörigen, dass er sich in allen mit der Berufsausübung zusammenhängenden wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen zunächst an seine Berufsvertretung wende, die unter Zuziehung aller Beteiligten einen Schlichtungsversuch zu unternehmen habe (Punkt 4.2. der Richtlinien). Ungeachtet dieser obligatorischen Schlichtungsklausel habe es die Klägerin unterlassen, vor Einbringung der Klage einen derartigen Schlichtungsversuch zu unternehmen. Die Wirtschaftskammer Österreich sei ein Selbstverwaltungskörper, dem in Artikel 120 b, B-VG ein das Gesetz ergänzendes Satzungsrecht eingeräumt werde; die Richtlinien seien ein solches Satzungsrecht.

Die Klägerin replizierte, die Wirtschaftskammer habe keine Kompetenz, Verordnungen im Hinblick auf die sich aus dem Punkt 4.3. der Richtlinien ergebenden Themen zu erlassen. Die Regelung sei nicht mit Vereinsstatuten vergleichbar, weil sich diesen ein Mitglied frei unterwerfe; im Fall der Wirtschaftskammer bestehe Zwangsmitgliedschaft. Die Bestimmungen seien nicht obligatorisch; sie seien Disziplinarrecht, das die materielle Anspruchsdurchsetzung von Ansprüchen nach dem UWG nicht verhindern könne.

Das Erstgericht wies den Sicherungsantrag ab. Die Richtlinien seien allgemeine Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstandes der Immobilienstreuhänder und für beide Parteien verbindlich, da diese gesetzliche Pflichtmitglieder der Wirtschaftskammer und damit auch des Fachverbandes seien. Dieser habe gemäß § 47 Abs 1

Wirtschaftskammergesetz - WKG im eigenen Wirkungsbereich die fachlichen Interessen seiner Mitglieder zu vertreten. § 47 Abs 1 WKG verweise im Hinblick auf den Wirkungsbereich der Fachverbände sinngemäß auf die entsprechende Bestimmung für die Fachgruppen in § 43 Abs 3 und 4 WKG. Nach dieser Bestimmung zähle als fachliche Angelegenheit insbesondere die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und humanitären Angelegenheiten der Mitglieder, die Stärkung des Gemeinschaftsgeistes und des Ansehens in der Gesellschaft sowie die Sicherung der Chancengleichheit der Mitglieder im Wettbewerb, insbesondere die Beseitigung oder Verhütung von Gewohnheiten, Gebräuchen und Neuerungen, welche dem lauterem und leistungsgerechten Wettbewerb unter den Mitgliedern im Wege stünden. Die in Punkt 4. der Richtlinien angeführten Bestimmungen zum kollegialen und standesgemäßen Verhalten ließen erkennen, dass der Schlichtungsversuch gerade in Streitigkeiten sinnvoll sei, in denen einander Mitglieder des Fachverbandes gegen Standesregeln verstoßende Verhaltensweisen zum Vorwurf machten. Der Vorteil eines internen Schlichtungsversuchs läge darin, dass ein Vorwurf gegen die Standesrichtlinien verstoßender Verhaltensweisen nicht nur für das Unternehmen, dem der entsprechende Vorwurf gemacht werde, sondern für die gesamte Branche nachteilig sein könne. Gerade die Branche der Immobilienverwalter sei stark vom Bestehen eines Vertrauensverhältnisses zwischen dem Kunden und dem Verwalter geprägt, das Voraussetzung dafür sei, dass ein Wohnungs-/Hauseigentümer einen Dritten für einen längeren Zeitraum mit der Erfüllung wichtiger organisatorischer, rechtlicher und finanzieller Agenden betraue. Durch einen internen Schlichtungsversuch bestehe auch eine Chance, den Streitparteien mit Hilfe von Experten der Branche eine einfache Lösung ihres Konflikts zu ermöglichen. Zwar hätten die Standesregeln nicht den Charakter gesetzlicher Vorschriften, sie seien als von der gesetzlichen Standesvertretung erlassene Standesregeln dennoch obligatorisch. Die Einhaltung der Standesregeln sei Voraussetzung für eine funktionierende Koexistenz der Mitglieder einer Branche und damit des Wirtschaftslebens innerhalb einer Branche. Letztlich liege es im Interesse jedes Mitglieds eines Fachverbandes, dass angebliche unlautere und den Standesregeln widersprechende Verhaltensweisen zunächst einem internen Schlichtungsversuch unterzogen würden, um zu verhindern, dass der Inhalt der Streitigkeit ohne Notwendigkeit durch ein Gerichtsverfahren öffentlich gemacht und dem Ansehen des gesamten Standes geschadet werde. Die Einhaltung der Schlichtungsregeln in den Richtlinien bedeute zudem ja nicht, dass die Angelegenheit der Gerichtsbarkeit der ordentlichen Zivilgerichte entzogen werde: im Fall des Scheiterns des Schlichtungsversuchs könne eine Klage eingebracht werden. Vor Anrufung eines ordentlichen Gerichts hätte die Klägerin daher den Schlichtungsmechanismus nach Punkt 4.2. und 4.3. der Richtlinien in Gang setzen müssen. § 378 EO ermögliche die Erlassung einer einstweiligen Verfügung auch zur Sicherung von nicht fälligen und bedingten Ansprüchen. Voraussetzung für die Sicherung eines bedingten Rechts sei das Bestehen eines klagbaren Anspruchs. Im vorliegenden Fall habe die Klägerin keinen Schlichtungsversuch unternommen, und sie habe auch nicht vor, dies künftig zu tun. Damit sei der Hauptanspruch auf unbestimmte Zeit unklagbar, und es fehle vor dem Hintergrund des § 378 EO ein Sicherungsbedürfnis. Das Erstgericht wies den Sicherungsantrag ab. Die Richtlinien seien allgemeine Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstandes der Immobilienreuhändler und für beide Parteien verbindlich, da diese gesetzliche Pflichtmitglieder der Wirtschaftskammer und damit auch des Fachverbandes seien. Dieser habe gemäß Paragraph 47, Absatz eins, Wirtschaftskammergesetz - WKG im eigenen Wirkungsbereich die fachlichen Interessen seiner Mitglieder zu vertreten. Paragraph 47, Absatz eins, WKG verweise im Hinblick auf den Wirkungsbereich der Fachverbände sinngemäß auf die entsprechende Bestimmung für die Fachgruppen in Paragraph 43, Absatz 3 und 4 WKG. Nach dieser Bestimmung zähle als fachliche Angelegenheit insbesondere die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und humanitären Angelegenheiten der Mitglieder, die Stärkung des Gemeinschaftsgeistes und des Ansehens in der Gesellschaft sowie die Sicherung der Chancengleichheit der Mitglieder im Wettbewerb, insbesondere die Beseitigung oder Verhütung von Gewohnheiten, Gebräuchen und Neuerungen, welche dem lauterem und leistungsgerechten Wettbewerb unter den Mitgliedern im Wege stünden. Die in Punkt 4. der Richtlinien angeführten Bestimmungen zum kollegialen und standesgemäßen Verhalten ließen erkennen, dass der Schlichtungsversuch gerade in Streitigkeiten sinnvoll sei, in denen einander Mitglieder des Fachverbandes gegen Standesregeln verstoßende Verhaltensweisen zum Vorwurf machten. Der Vorteil eines internen Schlichtungsversuchs läge darin, dass ein Vorwurf gegen die Standesrichtlinien verstoßender Verhaltensweisen nicht nur für das Unternehmen, dem der entsprechende Vorwurf gemacht werde, sondern für die gesamte Branche nachteilig sein könne. Gerade die Branche der Immobilienverwalter sei stark vom Bestehen eines Vertrauensverhältnisses zwischen dem Kunden und dem Verwalter geprägt, das Voraussetzung dafür sei, dass ein Wohnungs-/Hauseigentümer einen Dritten für einen längeren Zeitraum mit der Erfüllung wichtiger organisatorischer, rechtlicher und finanzieller Agenden betraue. Durch einen internen Schlichtungsversuch bestehe auch eine Chance, den Streitparteien mit Hilfe von

Experten der Branche eine einfache Lösung ihres Konflikts zu ermöglichen. Zwar hätten die Standesregeln nicht den Charakter gesetzlicher Vorschriften, sie seien als von der gesetzlichen Standesvertretung erlassene Standesregeln dennoch obligatorisch. Die Einhaltung der Standesregeln sei Voraussetzung für eine funktionierende Koexistenz der Mitglieder einer Branche und damit des Wirtschaftslebens innerhalb einer Branche. Letztlich liege es im Interesse jedes Mitglieds eines Fachverbandes, dass angebliche unlautere und den Standesregeln widersprechende Verhaltensweisen zunächst einem internen Schlichtungsversuch unterzogen würden, um zu verhindern, dass der Inhalt der Streitigkeit ohne Notwendigkeit durch ein Gerichtsverfahren öffentlich gemacht und dem Ansehen des gesamten Standes geschadet werde. Die Einhaltung der Schlichtungsregeln in den Richtlinien bedeute zudem ja nicht, dass die Angelegenheit der Gerichtsbarkeit der ordentlichen Zivilgerichte entzogen werde: im Fall des Scheiterns des Schlichtungsversuchs könne eine Klage eingebracht werden. Vor Anrufung eines ordentlichen Gerichts hätte die Klägerin daher den Schlichtungsmechanismus nach Punkt 4.2. und 4.3. der Richtlinien in Gang setzen müssen. Paragraph 378, EO ermögliche die Erlassung einer einstweiligen Verfügung auch zur Sicherung von nicht fälligen und bedingten Ansprüchen. Voraussetzung für die Sicherung eines bedingten Rechts sei das Bestehen eines klagbaren Anspruchs. Im vorliegenden Fall habe die Klägerin keinen Schlichtungsversuch unternommen, und sie habe auch nicht vor, dies künftig zu tun. Damit sei der Hauptanspruch auf unbestimmte Zeit unklagbar, und es fehle vor dem Hintergrund des Paragraph 378, EO ein Sicherungsbedürfnis.

Das Rekursgericht bestätigte diesen Beschluss und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil Rechtsprechung fehle, ob der in den Richtlinien vorgesehene Schlichtungsversuch eine obligatorische Schlichtungsklausel sei. Die Richtlinien seien für beide Parteien als Mitglieder der Wirtschaftskammer verbindlich. Aus dem Wortlaut der Schiedsklausel ergebe sich die Verpflichtung, in mit der Berufsausübung zusammenhängenden Streitigkeiten oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen vor Einbringung einer zivilrechtlichen Klage einen Schlichtungsversuch bei der zuständigen Innung (richtig: bei der zuständigen Fachgruppe, in Ermangelung einer solchen beim zuständigen Fachverband) durchzuführen. Damit liege keine fakultative, sondern eine obligatorische Schlichtungsklausel vor, die den Mangel der derzeitigen Klagbarkeit bzw. Fälligkeit der geltend gemachten Unterlassungsansprüche bewirke. Ein bedingtes Recht könne durch einstweilige Verfügung gesichert werden, sofern ein klagbarer Anspruch bestehe und mit Klage geltend gemacht werde oder geltend gemacht werden solle. Hier habe die Klägerin nicht vor, den obligatorischen Schlichtungsversuch zu unternehmen, womit der der einstweiligen Verfügung zugrundeliegenden Klage der Mangel der Klagbarkeit bzw. Fälligkeit auf Dauer anhafte und damit auch eine vorläufige Sicherung des zugrundeliegenden Anspruchs nicht in Frage komme.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

1.1. Die Schlichtungsklausel unterscheidet sich von einer Schiedsklausel dadurch, dass die Schlichtungsstelle nicht dazu berufen ist, anstelle des staatlichen Gerichts zu entscheiden, sondern lediglich zur Aufgabe hat, vor Anrufung des staatlichen Gerichts einen Rechtsstreit durch Herbeiführung einer Einigung zwischen den Streitteilen zu vermeiden. Bei Scheitern einer Einigung ist die Anrufung der ordentlichen Gerichte nicht ausgeschlossen (1 Ob 300/00z = RIS-Justiz RS0045292 [T3]).

1.2. Welche Streitigkeiten von einer Schlichtungsklausel umfasst sind, ist nach ihrem Inhalt zu ermitteln (vgl. RIS-Justiz RS0018023 zu Schiedsvereinbarungen). 1.2. Welche Streitigkeiten von einer Schlichtungsklausel umfasst sind, ist nach ihrem Inhalt zu ermitteln (vergleiche RIS-Justiz RS0018023 zu Schiedsvereinbarungen).

2.1. Zutreffend ist der rechtliche Ansatz der Vorinstanzen, die in Punkt 4.3. der Richtlinien einen die Parteien bindenden Schlichtungsmechanismus sehen, durch den die Anrufung der staatlichen Gerichte so lange ausgeschlossen wird, bis der für die Streitteile zuständige Fachverband der Wirtschaftskammer Österreich den Versuch unternommen hat, im Konflikt zwischen den Parteien eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen.

2.2. Zwar handelt es sich bei der genannten Bestimmung der Richtlinien nicht um eine zwischen den Parteien vertraglich vereinbarte Schlichtungsklausel. Die Verbindlichkeit der Richtlinien für die Streitteile ergibt sich jedoch aus dem Umstand, dass sie als allgemeine Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstandes ua der Immobilienreuhänder, -makler und -verwalter erlassen wurden (Punkt 1 der Richtlinien). Die Befugnis des Fachverbands hiezu ergibt sich aus § 47 Abs 1 iVm § 43 Abs 3 Z 1 WKG: Der Fachverband vertritt die fachlichen

Interessen seiner Mitglieder im eigenen Wirkungsbereich; darunter fallen insbesondere die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und humanitären Angelegenheiten der Mitglieder, die Stärkung des Gemeinschaftsgeistes und des Ansehens in der Gesellschaft. 2.2. Zwar handelt es sich bei der genannten Bestimmung der Richtlinien nicht um eine zwischen den Parteien vertraglich vereinbarte Schlichtungsklausel. Die Verbindlichkeit der Richtlinien für die Streitteile ergibt sich jedoch aus dem Umstand, dass sie als allgemeine Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstandes ua der Immobilienreuhänder, -makler und -verwalter erlassen wurden (Punkt 1 der Richtlinien). Die Befugnis des Fachverbands hiezu ergibt sich aus Paragraph 47, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 43, Absatz 3, Ziffer eins, WKG: Der Fachverband vertritt die fachlichen Interessen seiner Mitglieder im eigenen Wirkungsbereich; darunter fallen insbesondere die Förderung der wirtschaftlichen, sozialen und humanitären Angelegenheiten der Mitglieder, die Stärkung des Gemeinschaftsgeistes und des Ansehens in der Gesellschaft.

2.3. Die gesetzliche Ermächtigung des Fachverbands der Wirtschaftskammer Österreich, für ihre Mitglieder bindende Vorschriften zu erlassen, ergibt sich unmittelbar aus Art 120b Abs 1 erster Satz B-VG. Danach haben die Selbstverwaltungskörper das Recht, ihre Aufgaben in eigener Verantwortung frei von Weisungen zu besorgen und im Rahmen der Gesetze Satzungen zu erlassen. 2.3. Die gesetzliche Ermächtigung des Fachverbands der Wirtschaftskammer Österreich, für ihre Mitglieder bindende Vorschriften zu erlassen, ergibt sich unmittelbar aus Artikel 120 b, Absatz eins, erster Satz B-VG. Danach haben die Selbstverwaltungskörper das Recht, ihre Aufgaben in eigener Verantwortung frei von Weisungen zu besorgen und im Rahmen der Gesetze Satzungen zu erlassen.

2.4. Diese Bestimmung wird im Schrifttum dahin verstanden, dass „Satzungen“ autonom erlassene, generell-abstrakte Rechtsvorschriften sind, mit denen ua Rechte und Pflichten der Mitglieder von Selbstverwaltungskörpern untereinander und im Verhältnis zum Selbstverwaltungskörper hoheitlich gestaltet werden. Dabei ist die Bezeichnung als „Satzung“ rechtlich nicht wesentlich, weil auch anders bezeichnete Rechtsvorschriften (zB wie hier: „Richtlinien“) als Satzung gelten. Typische Regelungsgegenstände sind etwa Finanz- und Personalwesen und (wie hier) Berufspflichten bzw Standesregeln (Stolzlechner in Rill/Schäffer, Bundesverfassungsrecht Art 120b, 12 ff mN). 2.4. Diese Bestimmung wird im Schrifttum dahin verstanden, dass „Satzungen“ autonom erlassene, generell-abstrakte Rechtsvorschriften sind, mit denen ua Rechte und Pflichten der Mitglieder von Selbstverwaltungskörpern untereinander und im Verhältnis zum Selbstverwaltungskörper hoheitlich gestaltet werden. Dabei ist die Bezeichnung als „Satzung“ rechtlich nicht wesentlich, weil auch anders bezeichnete Rechtsvorschriften (zB wie hier: „Richtlinien“) als Satzung gelten. Typische Regelungsgegenstände sind etwa Finanz- und Personalwesen und (wie hier) Berufspflichten bzw Standesregeln (Stolzlechner in Rill/Schäffer, Bundesverfassungsrecht Artikel 120 b, 12, ff mN).

2.5. § 120b Abs 1 erster Satz B-VG legt damit für Satzungen von Selbstverwaltungskörpern - abweichend vom strengen Legalitätsprinzip des Art 18 Abs 2 B-VG - eine andere Form der Gesetzesbindung fest; diese dürfen demnach Rechtsverhältnisse von Verbandsangehörigen nach eigenen rechtspolitischen Vorstellungen („in eigener Verantwortung“) hoheitlich gestalten, sofern sie dabei „im Rahmen der Gesetze“ verbleiben, also nicht gegen Gesetze verstoßen. Gesetzesrecht darf demnach ergänzt werden, soweit die gesetzlichen Rahmenbestimmungen beachtet werden und nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen wird. Die Satzungsermächtigung des Art 120b Abs 2 B-VG statuiert ein „gesetzesergänzendes Ordnungsrecht“ und ist insoweit lex specialis zur allgemeinen Ermächtigung des Art 18 Abs 2 B-VG; einer ausdrücklichen Ermächtigung zur Satzungserlassung in einem einfachen Gesetz (hier etwa: dem WirtschaftskammerG) bedarf es nicht (Stolzlechner aaO 15, 17 mN). 2.5. Paragraph 120 b, Absatz eins, erster Satz B-VG legt damit für Satzungen von Selbstverwaltungskörpern - abweichend vom strengen Legalitätsprinzip des Artikel 18, Absatz 2, B-VG - eine andere Form der Gesetzesbindung fest; diese dürfen demnach Rechtsverhältnisse von Verbandsangehörigen nach eigenen rechtspolitischen Vorstellungen („in eigener Verantwortung“) hoheitlich gestalten, sofern sie dabei „im Rahmen der Gesetze“ verbleiben, also nicht gegen Gesetze verstoßen. Gesetzesrecht darf demnach ergänzt werden, soweit die gesetzlichen Rahmenbestimmungen beachtet werden und nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen wird. Die Satzungsermächtigung des Artikel 120 b, Absatz 2, B-VG statuiert ein „gesetzesergänzendes Ordnungsrecht“ und ist insoweit lex specialis zur allgemeinen Ermächtigung des Artikel 18, Absatz 2, B-VG; einer ausdrücklichen Ermächtigung zur Satzungserlassung in einem einfachen Gesetz (hier etwa: dem WirtschaftskammerG) bedarf es nicht (Stolzlechner aaO 15, 17 mN).

3.1. Die auszulegende Bestimmung in Punkt 4.3. der Richtlinien ist eine Muss-Bestimmung. Dafür spricht bereits die Wahl der Worte „ist es Standespflicht jedes Berufsangehörigen“. Schon die unzweideutige Formulierung zielt darauf ab, die Wahlmöglichkeit auszuschließen, ob im Streitfall zwischen Berufsangehörigen sofort der Rechtsweg beschritten

werden darf oder vorerst ein Schlichtungsversuch zu unternehmen ist.

3.2. Vor allem aber der Zweck der Klausel gebietet diese Auslegung. Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich als Herausgeber der Richtlinien ist daran interessiert, dass Streitigkeiten zwischen seinen Mitgliedern, die mit deren Berufsausübung zusammenhängen, zunächst vor einer Schlichtungsstelle der Innung verhandelt werden, um dort eine gütliche Einigung zu erzielen und damit ein gerichtliches Verfahren zu vermeiden, das dazu führen könnte, dass die Auseinandersetzung in der Öffentlichkeit bekannt wird. Ein gleichgerichtetes Interesse haben die der Berufsvertretung angehörenden Mitglieder selbst. Diesem Umstand wird allein die Auslegung gerecht, dass die vorherige Anrufung der Schiedsstelle notwendige Voraussetzung für die Beschreitung des ordentlichen Rechtswegs ist.

3.3. Die Auslegung der Schlichtungsklausel durch die Vorinstanzen, auch Streitigkeiten betreffend den Vorwurf unlauteren, weil standeswidrigen Verhaltens im Zuge des Wechsels in der Hausverwaltung eines Objekts von der Beklagten auf die Klägerin fielen unter ihren Regelungsbereich, ist angesichts ihrer Formulierung und ihres Zwecks zutreffend.

4.1. Die Nichteinhaltung des vereinsinternen Instanzenzugs bei Streitigkeiten aus dem Vereinsverhältnis begründet nach nunmehr herrschender Rechtsprechung (vorläufig/befristet/temporär) Unzulässigkeit des Rechtswegs und kann vom Gericht auch ohne entsprechenden Einwand der Parteien von Amts wegen geprüft und aufgegriffen werden (RIS-Justiz RS0124983). Für obligatorische Schlichtungsklauseln in Statuten eines Selbstverwaltungskörpers gilt nichts anderes.

4.2. Die Vorinstanzen sind demnach zutreffend davon ausgegangen, dass der dem Sicherungsantrag zugrunde liegende Anspruch mangels Durchführung eines Schlichtungsversuchs nach Punkt 4.3. der Richtlinien derzeit unklagbar ist.

5.1. Auch ein bedingtes Recht kann durch einstweilige Verfügung gesichert werden, aber nur insoweit, als bereits ein klagbarer Anspruch besteht und mit Klage geltend gemacht wird oder geltend gemacht werden soll (RIS-Justiz RS0004795). Ein Sicherungsbedürfnis besteht auch dann, wenn zwar die aktuelle Klagbarkeit des zu sichernden Anspruchs fehlt, der Anspruch aber (etwa nach Durchführung eines obligatorischen außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens durch Ausschöpfung eines vereinsinternen Instanzenzugs: 10 Ob 50/06k) vor Gericht durchgesetzt werden kann (in diesem Sinne auch König, Einstweilige Verfügungen im Zivilverfahren 4 2/25).

5.2. Im Anlassfall steht allerdings nicht nur fest, dass die Klägerin vor Einbringung ihrer Klage samt Sicherungsantrag in der vorliegenden Streitigkeit keinen Schlichtungsversuch unternommen hat, sondern auch, dass sie solches auch künftig nicht beabsichtigt.

5.3. Unter diesen Umständen ist den Vorinstanzen darin zuzustimmen, dass der klageweise verfolgte Anspruch nicht nur derzeit unklagbar ist, sondern dass auch kein in überschaubarer Zeit klagbarer Anspruch vorliegt. Sie haben deshalb ein Sicherungsbedürfnis zu Recht verneint.

6. Die tragenden Erwägungen dieser Entscheidungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Erlässt ein Fachverband der Wirtschaftskammer Österreich Richtlinien, die als Standespflicht für ihre Mitglieder vorsehen, dass in allen mit der Berufsausübung zusammenhängenden wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen, wenn diese nicht einvernehmlich gelöst werden können, zunächst unter Zuziehung aller Beteiligten ein Schlichtungsversuch durch den zuständigen Fachverband zu unternehmen ist, handelt es sich um eine obligatorische Schlichtungsklausel, die gemäß Art 120b Abs 1 erster Satz B-VG verbindlich ist. Erlässt ein Fachverband der Wirtschaftskammer Österreich Richtlinien, die als Standespflicht für ihre Mitglieder vorsehen, dass in allen mit der Berufsausübung zusammenhängenden wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen, wenn diese nicht einvernehmlich gelöst werden können, zunächst unter Zuziehung aller Beteiligten ein Schlichtungsversuch durch den zuständigen Fachverband zu unternehmen ist, handelt es sich um eine obligatorische Schlichtungsklausel, die gemäß Artikel 120 b, Absatz eins, erster Satz B-VG verbindlich ist.

Die Nichteinhaltung dieses Schlichtungsverfahrens begründet die vorläufige Unzulässigkeit des Rechtswegs und kann vom Gericht auch ohne entsprechenden Einwand der Parteien von Amts wegen geprüft und aufgegriffen werden.

Hat der Kläger vor Einbringung der Klage samt Sicherungsantrag in einer dem Schlichtungsverfahren unterliegenden Streitigkeit keinen Schlichtungsversuch unternommen und steht fest, dass er solches auch künftig nicht beabsichtigt,

besteht mangels klagbaren Anspruchs kein Sicherungsbedürfnis.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 393 Abs 1 EO iVm §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. 7. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 393, Absatz eins, EO in Verbindung mit Paragraphen 41, 50, Absatz eins, ZPO.

Schlagworte

Gewerblicher Rechtsschutz

Textnummer

E102983

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0040OB00203.12Z.0115.000

Im RIS seit

06.02.2013

Zuletzt aktualisiert am

04.12.2015

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at