

TE OGH 1985/1/10 6Ob698/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.01.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Resch, Dr. Schobel, Dr. Riedler und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gerhard M*****, vertreten durch Dr. Ludwig Draxler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Gerhard S*****, vertreten durch Dr. Ekardt Blahut, Rechtsanwalt in Wien, wegen 561.243,30 S sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 7. Dezember 1983, GZ 17 R 235/83-24, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 22. August 1983, GZ 28 Cg 211/81-19, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

I. zu Recht erkannt:römisch eins. zu Recht erkannt:

Der Revision wird teilweise nicht Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird insoweit als Teilurteil bestätigt, als das Klagebegehren im Teilbetrag von 534.917,30 S samt 11,5 % Zinsen seit 10. 6. 1981 (Punkte II/4 und 7, III/2 in der Fassung von ON 14, und V/3 des Klagebegehrens) abgewiesen wurde.

Die Kostenentscheidung wird dem Endurteil vorbehalten.

II. denrömisch zwei. den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Aus Anlass der Revision werden die Urteile der Vorinstanzen, soweit das Klagebegehren mit einem Teilbetrag von 3.996 S samt 11,5 % Zinsen seit 10. 6. 1981 (Punkt IV/3 des Klagebegehrens) abgewiesen wurde, als nichtig aufgehoben. Die Klage wird in diesem Umfang zurückgewiesen.

2.) Im Übrigen wird der Revision Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden im Ausspruch über die Abweisung des Klagebegehrens im Betrag von 22.330 S samt 11,5 % Zinsen seit 10. 6. 1981 (Punkt IV/2 des Klagebegehrens) und in den Kostenaussprüchen aufgehoben. Die Rechtssache wird in diesem Umfang zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrte zuletzt den Ersatz seines insgesamt mit 561.243,30 S bezifferten Schadens aus der von ihm behaupteten sorgfaltswidrigen Verwaltung der zunächst im Miteigentum gestandenen und seit 1. 7. 1979 in seinem Alleineigentum stehenden Liegenschaft EZ 174 KG *****, Haus in der *****, durch den Beklagten, der ein Instandsetzungsdarlehen im Rahmen eines Verfahrens nach § 7 MG nicht ordnungsgemäß zurückgezahlt und dem Kläger an entgangenem Hauptmietzins infolge verspäteter Darlehenstilgung (163.580 S) an zusätzlichem Eigenmitteleinsatz sowie der Herstellung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Hauptmietzinserhöhung und Darlehenstilgung (75.210 S), an Entrichtung überhöht vorgeschriebener Zinsen an die Darlehensgeberin (37.167,30 S), an zu gering zuerkannter AfA infolge unrichtig verfasster Hausgemeinschaftssteuererklärung (22.330 S zuzüglich Steuerberatungskosten von 3.996 S) sowie infolge Abschlusses eines Mietvertrags mit zu geringem Hauptmietzins (258.960 S) einen Schaden in der Höhe des Klagsbetrags zugefügt habe. Der Kläger behauptete, er habe nach Durchsicht der ihm Anfang Mai 1981 überlassenen Verwaltungsakte – das Vollmachtsverhältnis sei zum 31. 12. 1980 einvernehmlich aufgelöst worden – die vom Beklagten zu vertretenden Unregelmäßigkeiten feststellen müssen. Der Kläger begehrte zuletzt den Ersatz seines insgesamt mit 561.243,30 S bezifferten Schadens aus der von ihm behaupteten sorgfaltswidrigen Verwaltung der zunächst im Miteigentum gestandenen und seit 1. 7. 1979 in seinem Alleineigentum stehenden Liegenschaft EZ 174 KG *****, Haus in der *****, durch den Beklagten, der ein Instandsetzungsdarlehen im Rahmen eines Verfahrens nach Paragraph 7, MG nicht ordnungsgemäß zurückgezahlt und dem Kläger an entgangenem Hauptmietzins infolge verspäteter Darlehenstilgung (163.580 S) an zusätzlichem Eigenmitteleinsatz sowie der Herstellung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Hauptmietzinserhöhung und Darlehenstilgung (75.210 S), an Entrichtung überhöht vorgeschriebener Zinsen an die Darlehensgeberin (37.167,30 S), an zu gering zuerkannter AfA infolge unrichtig verfasster Hausgemeinschaftssteuererklärung (22.330 S zuzüglich Steuerberatungskosten von 3.996 S) sowie infolge Abschlusses eines Mietvertrags mit zu geringem Hauptmietzins (258.960 S) einen Schaden in der Höhe des Klagsbetrags zugefügt habe. Der Kläger behauptete, er habe nach Durchsicht der ihm Anfang Mai 1981 überlassenen Verwaltungsakte – das Vollmachtsverhältnis sei zum 31. 12. 1980 einvernehmlich aufgelöst worden – die vom Beklagten zu vertretenden Unregelmäßigkeiten feststellen müssen.

Der Beklagte wendete ein, die seinerzeitige Mehrheitseigentümerin Ludmilla S***** habe ihn beauftragt, mit der Tilgung der Reparaturdarlehen mangels vorhandener Mietzinsreserve erst zu einem späteren Zeitpunkt zu beginnen. Aus den Quartalsabrechnungen sei für den Kläger ersichtlich gewesen, dass bis Juli 1977 nur Zinsentilgungen vorgenommen worden seien. Der Kläger habe, obgleich selbst Immobilienverwalter, nie dagegen Widerspruch erhoben und den Beklagten auch nicht zu früherer Kapitalstilgung aufgefordert. Er habe vielmehr bei Erwerb der Miteigentumsanteile aus Auszahlung der Hauptmietzinsreserve verzichtet. Aus der hinausgeschobenen Darlehenstilgung sei dem Kläger kein Schaden erwachsen, weil die Zurückzahlung zufolge der Entscheidung der Schlichtungsstelle auch aus der nicht vorhandenen Hauptmietzinsreserve hätte bewirkt werden sollen. Der höhere Zinssatz sei vereinbart worden, weil das Darlehen auf dem Anteil einer in der Tschechoslowakei ansässigen Miteigentümerin nicht habe sichergestellt werden können. Bei Verfassung der Hausgemeinschaftssteuererklärung sei dem Beklagten nicht bekannt gewesen, dass der Kläger Anteile erworben und die Darlehensrückzahlungsverpflichtung dementsprechend übernommen habe. Hätte er ihn rechtzeitig aufgeklärt, wäre die Steuererklärung noch zu berichtigen gewesen. Der vom Kläger beanstandete Mietvertrag sei vom Beklagten über Weisung der Mehrheitseigentümerin abgeschlossen worden, der eine Mietzinsvorauszahlung von 21.600 S derart zugute gekommen sei, dass sie nicht in die Mietzinsreserve einzurechnen gewesen sei. Im Hinblick auf die Erhöhung des Hauptmietzins wegen § 7 MG sei dem Kläger deshalb auch kein Schaden erwachsen. Außerdem wendete der Beklagte Verjährung ein (ON 16). Der Beklagte wendete ein, die seinerzeitige Mehrheitseigentümerin Ludmilla S***** habe ihn beauftragt, mit der Tilgung der Reparaturdarlehen mangels vorhandener Mietzinsreserve erst zu einem späteren Zeitpunkt zu beginnen. Aus den Quartalsabrechnungen sei für den Kläger ersichtlich gewesen, dass bis Juli 1977 nur Zinsentilgungen vorgenommen worden seien. Der Kläger habe, obgleich selbst Immobilienverwalter, nie dagegen Widerspruch erhoben und den Beklagten auch nicht zu früherer Kapitalstilgung aufgefordert. Er habe vielmehr bei Erwerb der Miteigentumsanteile aus Auszahlung der Hauptmietzinsreserve verzichtet. Aus der hinausgeschobenen Darlehenstilgung sei dem Kläger kein Schaden erwachsen, weil die Zurückzahlung zufolge der Entscheidung der Schlichtungsstelle auch aus der nicht vorhandenen Hauptmietzinsreserve hätte bewirkt werden sollen. Der höhere Zinssatz sei vereinbart worden, weil das Darlehen auf dem Anteil einer in der Tschechoslowakei ansässigen Miteigentümerin nicht habe sichergestellt werden können. Bei Verfassung der Hausgemeinschaftssteuererklärung sei dem Beklagten nicht bekannt gewesen, dass der Kläger Anteile erworben und

die Darlehensrückzahlungsverpflichtung dementsprechend übernommen habe. Hätte er ihn rechtzeitig aufgeklärt, wäre die Steuererklärung noch zu berichtigen gewesen. Der vom Kläger beanstandete Mietvertrag sei vom Beklagten über Weisung der Mehrheitseigentümerin abgeschlossen worden, der eine Mietzinsvorauszahlung von 21.600 S derart zugute gekommen sei, dass sie nicht in die Mietzinsreserve einzurechnen gewesen sei. Im Hinblick auf die Erhöhung des Hauptmietzinses wegen Paragraph 7, MG sei dem Kläger deshalb auch kein Schaden erwachsen. Außerdem wendete der Beklagte Verjährung ein (ON 16).

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf – soweit für die Erledigung der Revision von Bedeutung – nachstehende Feststellungen:

Der Kläger erwarb am 1. 4. 1975 vier Achtzigstel, am 1. 7. 1976 fünf Achtzigstel, am 1. 1. 1978 achtundvierzig Achtzigstel, am 1. 3. 1978 vierzehn Achtzigstel, am 1. 4. 1979 fünf Achtzigstel und am 1. 7. 1979 die letzten vier Achtzigstel, sodass er seither Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 174 KG *****, Haus in der ***** ist. Seit etwa 1971 war der Beklagte von den Miteigentümern der Liegenschaft mit deren Verwaltung betraut; mit 1. 1. 1981 hat der Kläger die Verwaltung der damals bereits ihm allein gehörigen Liegenschaft übernommen. Der Beklagte hat ihm bei dieser Gelegenheit sämtliche Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Kläger war bis zum Erwerb des Alleineigentums Mieter einer Wohnung des Hauses, die er allerdings nicht benützte. Auf der Liegenschaft sind zur Sicherstellung von Hausinstandsetzungsdarlehen im Rahmen eines Verfahrens gemäß § 7 MG im Betrag von 1.350.000 S und 921.500 S Pfandrechte zu Gunsten der Ersten österreichischen Sparkasse einverleibt. Das erstere Darlehen wurde in Teilbeträgen von 405.000 S am 7. 8. 1974, von 400.000 S am 3. 1. 1975, von 245.000 S am 6. 3. 1975, von 200.000 S am 10. 6. 1975, von 90.000 S am 14. 11. 1975 und der Rest von 10.000 S am 19. 5. 1978, das letztere Darlehen am 26. 5. 1977 zugezählt. Zum 1. 10. 1976, ab welchem Tage die Hauptmietzinse aufgrund der in Rechtskraft erwachsenen Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 30. 9. 1976, die auch dem Kläger zur Kenntnis gelangt war, erhöht werden durften, war noch Ludmilla S***** zu drei Fünfteln Eigentümerin. Sie beauftragte als solche den Beklagten, dafür Sorge zu tragen, dass sie aus dem Hauptmietzinsaufkommen laufend Zahlungen erhalte. Ludmilla S***** war überdies außerstande, die erforderliche Hauptmietzinsreserve zur Verfügung zu stellen. Dementsprechend entschloss sich der Beklagte zur Tilgung des Reparaturdarlehens zu einem späteren Zeitpunkt, begann jedoch mit der Rückzahlung, als ihm die Darlehensgeberin die erste Annuität vorgeschrieben hatte. Mit den laufenden Quartalsabrechnungen gab der Beklagte auch dem Kläger als Miteigentümer bekannt, dass er – bis Juli 1977 – lediglich die abreifenden Darlehenszinsen tilgte. Die Annuitäten hätte der Beklagte erst ab 30. 6. 1977 zahlen können; vom 30. 6. 1977 bis 10. 6. 1978 wurde auch dem Kläger der entsprechende Anteil des erhöhten Hauptmietzinses gutgebracht. Der Kläger hat den Beklagten über den Erwerb der Miteigentumsanteile teilweise überhaupt nicht nur zum Teil erst im Nachhinein und auch dann zumeist bloß fernmündlich dahin informiert, dass er dessen Mitarbeiter Erwerb und Kaufpreis nannte. Diese Daten hat der Beklagte den Steuererklärungen zugrunde gelegt. In den Kaufverträgen hat der Kläger jeweils auf Auszahlung der Hauptmietzinsreserve verzichtet bzw den Beklagten zu deren Ausfolgung an den jeweiligen Verkäufer angewiesen. Der Kläger erwarb am 1. 4. 1975 vier Achtzigstel, am 1. 7. 1976 fünf Achtzigstel, am 1. 1. 1978 achtundvierzig Achtzigstel, am 1. 3. 1978 vierzehn Achtzigstel, am 1. 4. 1979 fünf Achtzigstel und am 1. 7. 1979 die letzten vier Achtzigstel, sodass er seither Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 174 KG *****, Haus in der ***** ist. Seit etwa 1971 war der Beklagte von den Miteigentümern der Liegenschaft mit deren Verwaltung betraut; mit 1. 1. 1981 hat der Kläger die Verwaltung der damals bereits ihm allein gehörigen Liegenschaft übernommen. Der Beklagte hat ihm bei dieser Gelegenheit sämtliche Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Kläger war bis zum Erwerb des Alleineigentums Mieter einer Wohnung des Hauses, die er allerdings nicht benützte. Auf der Liegenschaft sind zur Sicherstellung von Hausinstandsetzungsdarlehen im Rahmen eines Verfahrens gemäß Paragraph 7, MG im Betrag von 1.350.000 S und 921.500 S Pfandrechte zu Gunsten der Ersten österreichischen Sparkasse einverleibt. Das erstere Darlehen wurde in Teilbeträgen von 405.000 S am 7. 8. 1974, von 400.000 S am 3. 1. 1975, von 245.000 S am 6. 3. 1975, von 200.000 S am 10. 6. 1975, von 90.000 S am 14. 11. 1975 und der Rest von 10.000 S am 19. 5. 1978, das letztere Darlehen am 26. 5. 1977 zugezählt. Zum 1. 10. 1976, ab welchem Tage die Hauptmietzinse aufgrund der in Rechtskraft erwachsenen Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 30. 9. 1976, die auch dem Kläger zur Kenntnis gelangt war, erhöht werden durften, war noch Ludmilla S***** zu drei Fünfteln Eigentümerin. Sie beauftragte als solche den Beklagten, dafür Sorge zu tragen, dass sie aus dem Hauptmietzinsaufkommen laufend Zahlungen erhalte. Ludmilla S***** war überdies außerstande, die erforderliche Hauptmietzinsreserve zur Verfügung zu stellen. Dementsprechend entschloss sich der Beklagte zur Tilgung des Reparaturdarlehens zu einem späteren Zeitpunkt, begann jedoch mit der Rückzahlung, als ihm die Darlehensgeberin die erste Annuität vorgeschrieben hatte.

Mit den laufenden Quartalsabrechnungen gab der Beklagte auch dem Kläger als Miteigentümer bekannt, dass er – bis Juli 1977 – lediglich die abreifenden Darlehenszinsen tilgte. Die Annuitäten hätte der Beklagte erst ab 30. 6. 1977 zahlen können; vom 30. 6. 1977 bis 10. 6. 1978 wurde auch dem Kläger der entsprechende Anteil des erhöhten Hauptmietzinses gutgebracht. Der Kläger hat den Beklagten über den Erwerb der Miteigentumsanteile teilweise überhaupt nicht nur zum Teil erst im Nachhinein und auch dann zumeist bloß fernmündlich dahin informiert, dass er dessen Mitarbeiter Erwerb und Kaufpreis nannte. Diese Daten hat der Beklagte den Steuererklärungen zugrunde gelegt. In den Kaufverträgen hat der Kläger jeweils auf Auszahlung der Hauptmietzinsreserve verzichtet bzw den Beklagten zu deren Ausfolgung an den jeweiligen Verkäufer angewiesen.

Der Beklagte war selbst als berufsmäßiger Immobilienverwalter außerstande, abzuschätzen, um welchen Betrag die tatsächlichen Kosten der Instandsetzungsarbeiten die Kostenvoranschläge übersteigen werden. Deshalb musste ein Nachtragsdarlehen aufgenommen werden, welches der Beklagte am 6. 12. 1976 beantragte und dessentwegen er am 12. 1. 1977 einen Notar mit der grundbücherlichen Durchführung beauftragte, die sich allerdings wegen der laufenden Änderungen des Grundbuchsstandes immer wieder verzögerte. Mit der Tilgung dieses Darlehens hätte der Beklagte frühestmöglich am 1. 4. 1977 beginnen können. Da das Darlehen jedoch erst am 26. 5. 1977 zugezählt wurde, war die erste Annuität im Dezember 1977 fällig. Über diese Vorgänge wurde der Kläger mit dem Quartalsabrechnungen laufend informiert. Da das erste Darlehen von 1.350.000 S nicht auf der gesamten Liegenschaft sichergestellt werden konnte, weil von einer Miteigentümerin, die in der Tschechoslowakei wohnhaft war, keine Vollmacht und auch keine beglaubigte Unterschrift zu erlangen war, verlangte die Kreditgeberin höhere Zinsen (9,5 % antizipierte Zinsen zuzüglich 3 % Zuteilungsprovision). Um die Zuteilung des Darlehens nicht weiter zu verzögern, stimmte der Beklagte dieser Forderung zu. Im Jahre 1980 bewilligte die Darlehensgeberin dem Kläger über dessen Beschwerde für das Jahr 1979 eine Zinsenrückvergütung von 13.879 S im Kulanzweg.

Der Beklagte war beauftragt, die Hausgemeinschaftssteuererklärung abzufassen. Da ihm der Kläger mitteilte, er habe den Anteil der Mehrheitseigentümerin Ludmilla S***** um eine monatliche Leibrente von 2.000 S erworben, kapitalisierte der Beklagte die Leibrente zwecks Berechnung der Absetzung für Abnutzung (AfA); noch vor Einbringung der Steuererklärung übermittelte er dem Kläger eine Abschrift. Für die Berechnung und Überprüfung der Darlehenstilgung durch den Beklagten sowie der von diesem verfassten Steuererklärung musste der Kläger ein Steuerberatungshonorar von 3.996 S aufwenden.

Mit Vertrag vom 28. 4. 1975 vermietete der Beklagte Franziska B***** die Wohnung Nr ***** im Ausmaß von 57,6 m² zu einem monatlichen Mietzins von 60 S. Damit wurde der Mieterin eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt, weil das Haus, in dem sie bisher gewohnt hatte und das einem Bruder des Beklagten gehörte, abgerissen werden sollte. Im Zuge der Einmietung leistete der Bruder des Beklagten eine Ablöse von 21.600 S als Mietzinsvorauszahlung. Franziska B***** war bei Abschluss des Mietvertrags bekannt, dass sie den gemäß § 7 MG erhöhten Hauptmietzins von monatlich 1.190 S zu zahlen haben werde. Bei Abschluss des Mietvertrags war der Kläger bloß zu zwei Vierzigstel Miteigentümer. Bis „heute“ ist dem Kläger aus dem Abschluss zum Friedenskronenzins kein Schaden erwachsen. Mit Vertrag vom 28. 4. 1975 vermietete der Beklagte Franziska B***** die Wohnung Nr ***** im Ausmaß von 57,6 m² zu einem monatlichen Mietzins von 60 S. Damit wurde der Mieterin eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt, weil das Haus, in dem sie bisher gewohnt hatte und das einem Bruder des Beklagten gehörte, abgerissen werden sollte. Im Zuge der Einmietung leistete der Bruder des Beklagten eine Ablöse von 21.600 S als Mietzinsvorauszahlung. Franziska B***** war bei Abschluss des Mietvertrags bekannt, dass sie den gemäß Paragraph 7, MG erhöhten Hauptmietzins von monatlich 1.190 S zu zahlen haben werde. Bei Abschluss des Mietvertrags war der Kläger bloß zu zwei Vierzigstel Miteigentümer. Bis „heute“ ist dem Kläger aus dem Abschluss zum Friedenskronenzins kein Schaden erwachsen.

Rechtlich hielt das Erstgericht den Verjährungseinwand für berechtigt. Der Kläger sei durch Übersendung der Quartalsabrechnungen und der Beiblätter zur Einkommensteuererklärung laufend über alle Verwaltungsvorgänge informiert worden und habe schon 1975 gewusst, zu welchem Zins die Wohnung Nr ***** an Franziska B***** vermietet worden sei. Überdies habe der Kläger den im Auftrag der Mehrheitseigentümerin Ludmilla Schiff vorgenommenen Verwaltungshandlungen, bei welchen es sich stets um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gehandelt habe, nie widersprochen und sie gebilligt.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, nach ständiger Rechtsprechung sei die Entschädigungsklage in drei Jahren verjährt, wenn dem Beschädigten der Schaden und die Person des Schädigers bekannt geworden seien. Dabei bedürfe es nur der Kenntnis des Schadens, des Schädigers und

des Ursachenzusammenhangs, nicht aber der genauen Schadenshöhe. Die Anforderungen an die Erkundigungspflicht betreffend den Ursachenzusammenhang seien verschieden, je nachdem ob der Geschädigte Fachmann oder Laie sei. Nach dem Vorbringen des Klägers lägen die schadensstiftenden Umstände in der Zeit vor Juni 1978, also vor einem Zeitpunkt, in welchem der Kläger längst Mehrheitseigentümer gewesen sei, aufgrund der Kaufvertragsurkunden und Grundbuchsauszüge Kenntnis von der Höhe der Darlehen und deren Bedingungen gehabt und auf die Hauptmietzinsreserve verzichtet habe. Als Immobilienverwalter habe er sich im Klaren sein müssen, dass die Mietzinsreserve, auf deren Herausgabe er jeweils verzichtet habe, kein zweckgebundenes Sondervermögen und die Darlehenstilgung in diesem Umfang nicht von den Mietern zu tragen gewesen sei. Daher bestehe kein Grund, dem Beklagten eine zusätzlich erhöhte Warn- und Informationspflicht aufzuerlegen. Auch die Abfassung der Hausgemeinschaftssteuerverklärung gehöre zum Aufgabenbereich des Hausverwalters und damit zum Fachwissen der Streitparteien im Sinne des § 1299 ABGB. Deshalb sei dem Beklagten keine besondere Nachforschungspflicht dahin, dass der fachkundige Miteigentümer alle für eine ihm günstige Steuerbemessung wesentlichen Umstände mitgeteilt habe, obliegen. Dazu komme, dass der Kläger die ihm vom Beklagten zur Verfügung gestellten Unterlagen ungeprüft seiner Steuererklärung zugrunde gelegt habe, obschon er aus ihnen habe erkennen können, dass die zuletzt vermissten steuermindernden Ausgaben darin nicht berücksichtigt worden seien. Der Kläger habe trotz Kenntnis des Mietvertragsabschlusses die Miteigentumsanteile erworben. Auch in der Auffassung, dass der Kläger durch sein Stillschweigen zu den Quartalsabrechnungen, den Verzicht auf die Mietzinsreserve und die Anweisung auf Ausfolgung derselben an die Veräußerer den Verwaltungshandlungen des Beklagten zugestimmt habe, liege keine unrichtige rechtliche Beurteilung. Dem Kläger sei demnach der Ursachenzusammenhang bereits vor Juni 1978 erkennbar gewesen. Werde ferner berücksichtigt, dass der Schaden in hohem Maße von den Zinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes abhängt, das damals bereits in politischer Diskussion gestanden und besonders in den Fachkreisen des Klägers befürchtet worden sei, müsse ihm die Unterlassung aller jener Schritte, die zur Erhebung der möglichen schadensstiftenden Ursachen geführt hätten, besonders vorgeworfen werden. Da sich alle Fakten – außer der Steuererklärung und des überhöhten Zinssatzes – erst voll als Folge der Zinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes auswirken würden, zeige gerade der vorliegende Fall, dass die bereinigende, Beweisschwierigkeiten ausschaltende Verjährung im Interesse der Rechtssicherheit nicht erst nach Bekanntwerden der vollen Schadenshöhe eintreten solle. Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, nach ständiger Rechtsprechung sei die Entschädigungsklage in drei Jahren verjährt, wenn dem Beschädigten der Schaden und die Person des Schädigers bekannt geworden seien. Dabei bedürfe es nur der Kenntnis des Schadens, des Schädigers und des Ursachenzusammenhangs, nicht aber der genauen Schadenshöhe. Die Anforderungen an die Erkundigungspflicht betreffend den Ursachenzusammenhang seien verschieden, je nachdem ob der Geschädigte Fachmann oder Laie sei. Nach dem Vorbringen des Klägers lägen die schadensstiftenden Umstände in der Zeit vor Juni 1978, also vor einem Zeitpunkt, in welchem der Kläger längst Mehrheitseigentümer gewesen sei, aufgrund der Kaufvertragsurkunden und Grundbuchsauszüge Kenntnis von der Höhe der Darlehen und deren Bedingungen gehabt und auf die Hauptmietzinsreserve verzichtet habe. Als Immobilienverwalter habe er sich im Klaren sein müssen, dass die Mietzinsreserve, auf deren Herausgabe er jeweils verzichtet habe, kein zweckgebundenes Sondervermögen und die Darlehenstilgung in diesem Umfang nicht von den Mietern zu tragen gewesen sei. Daher bestehe kein Grund, dem Beklagten eine zusätzlich erhöhte Warn- und Informationspflicht aufzuerlegen. Auch die Abfassung der Hausgemeinschaftssteuerverklärung gehöre zum Aufgabenbereich des Hausverwalters und damit zum Fachwissen der Streitparteien im Sinne des Paragraph 1299, ABGB. Deshalb sei dem Beklagten keine besondere Nachforschungspflicht dahin, dass der fachkundige Miteigentümer alle für eine ihm günstige Steuerbemessung wesentlichen Umstände mitgeteilt habe, obliegen. Dazu komme, dass der Kläger die ihm vom Beklagten zur Verfügung gestellten Unterlagen ungeprüft seiner Steuererklärung zugrunde gelegt habe, obschon er aus ihnen habe erkennen können, dass die zuletzt vermissten steuermindernden Ausgaben darin nicht berücksichtigt worden seien. Der Kläger habe trotz Kenntnis des Mietvertragsabschlusses die Miteigentumsanteile erworben. Auch in der Auffassung, dass der Kläger durch sein Stillschweigen zu den Quartalsabrechnungen, den Verzicht auf die Mietzinsreserve und die Anweisung auf Ausfolgung derselben an die Veräußerer den Verwaltungshandlungen des Beklagten zugestimmt habe, liege keine unrichtige rechtliche Beurteilung. Dem Kläger sei demnach der Ursachenzusammenhang bereits vor Juni 1978 erkennbar gewesen. Werde ferner berücksichtigt, dass der Schaden in hohem Maße von den Zinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes abhängt, das damals bereits in politischer Diskussion gestanden und besonders in den Fachkreisen des Klägers befürchtet worden sei, müsse ihm die

Unterlassung aller jener Schritte, die zur Erhebung der möglichen schadensstiftenden Ursachen geführt hätten, besonders vorgeworfen werden. Da sich alle Fakten – außer der Steuererklärung und des überhöhten Zinssatzes – erst voll als Folge der Zinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes auswirken würden, zeige gerade der vorliegende Fall, dass die bereinigende, Beweisschwierigkeiten ausschaltende Verjährung im Interesse der Rechtssicherheit nicht erst nach Bekanntwerden der vollen Schadenshöhe eintreten solle.

Die Revision des Klägers ist nur teilweise berechtigt. Vorauszuschicken ist, dass zwar nicht alle vom Kläger geltend gemachten Schadenersatzansprüche 60.000 S übersteigen (vgl. AS 10), die Revision aber dennoch auch gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts über die diesen Betrag nicht übersteigenden Ansprüche zulässig und nach § 502 Abs 4 Z 2 ZPO zu beurteilen ist, weil alle Ansprüche angesichts des einheitlichen Verwaltungsauftrags miteinander in rechtlichem Zusammenhang stehen (§ 55 Abs 1 JN). Die Revision des Klägers ist nur teilweise berechtigt. Vorauszuschicken ist, dass zwar nicht alle vom Kläger geltend gemachten Schadenersatzansprüche 60.000 S übersteigen (vergleiche AS 10), die Revision aber dennoch auch gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts über die diesen Betrag nicht übersteigenden Ansprüche zulässig und nach Paragraph 502, Absatz 4, Ziffer 2, ZPO zu beurteilen ist, weil alle Ansprüche angesichts des einheitlichen Verwaltungsauftrags miteinander in rechtlichem Zusammenhang stehen (Paragraph 55, Absatz eins, JN).

Rechtliche Beurteilung

Soweit der Kläger das Steuerberatungshonorar von 3.996 S als Schadenersatzanspruch geltend macht (Punkt IV/3 des Klagebegehrens), spricht er in Wahrheit vorprozessuale Kosten an. Nach dem Klagsvorbringen, von dem dabei auszugehen ist, hat er diese Kosten zur Berechnung und Überprüfung anderer mit der Klage verfolgter Ersatzansprüche aufgewendet. Kosten zur Sammlung des Beweismaterials und Prozessstoffes sind als vorprozessuale Kosten zu beurteilen (Fasching Komm II 319 und Lehrbuch des Zivilprozessrechts Rdz 461). Zu deren Verfolgung ist der Rechtsweg verwehrt, sodass in diesem Umfang das Verfahren als nichtig aufzuheben und die Klage zurückzuweisen war. Soweit der Kläger das Steuerberatungshonorar von 3.996 S als Schadenersatzanspruch geltend macht (Punkt IV/3 des Klagebegehrens), spricht er in Wahrheit vorprozessuale Kosten an. Nach dem Klagsvorbringen, von dem dabei auszugehen ist, hat er diese Kosten zur Berechnung und Überprüfung anderer mit der Klage verfolgter Ersatzansprüche aufgewendet. Kosten zur Sammlung des Beweismaterials und Prozessstoffes sind als vorprozessuale Kosten zu beurteilen (Fasching Komm römisch zwei 319 und Lehrbuch des Zivilprozessrechts Rdz 461). Zu deren Verfolgung ist der Rechtsweg verwehrt, sodass in diesem Umfang das Verfahren als nichtig aufzuheben und die Klage zurückzuweisen war.

Die Vorinstanzen haben das Schadenersatzbegehren des Klägers abgewiesen, weil sie Verjährung annahmen. Das auf die nicht unverzüglich begonnene Kapitalstilgung gestützte Begehren (Punkt II/4 und 7 des Klagebegehrens) ist aber schon deshalb nicht berechtigt, weil der Kläger in diesem Umfang keinen ersatzfähigen Schaden behauptet hat. Er erblickt den Schaden darin, dass die Laufzeit der beiden Hypothekendarlehen infolge verspätet begonnener Kapitalstilgung erst nach Ablauf des Zeitraums enden wird, für welchen nach der Entscheidung der Schlichtungsstelle die Hauptmietzinse erhöht werden dürfen, sodass der Kläger die Kapitalstilgung für die restliche Laufzeit selbst zu tragen haben werde. Dabei übersieht er allerdings, dass ihm der Beklagte die erhöhten Hauptmietzinse bis zum Beginn der Rückzahlung – so wie den anderen Miteigentümern – entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen gutgebracht hat (AS 133), sodass der Kläger im Ausmaß dieser Beträge nicht geschädigt sein kann, weil er den Gegenwert der späterhin aus eigenem Vermögen zu erbringenden Leistungen schon im Voraus empfangen hat. Soweit der Kläger Miteigentumsanteile vor dem Beginn der Kapitalsrückzahlung erworben hat, könnte sein Nachteil darin erblickt werden, dass die erhöhten Hauptmietzinse bis dahin den Veräußerern gutgeschrieben wurden, während er späterhin die Kapitalstilgungen selbst tragen muss. Aber auch damit macht er keinen ersatzfähigen Schaden geltend, weil der Erwerb des Klägers auf einem freien Willensentschluss beruhte, sodass es seine Sache gewesen wäre, diesen ihm beim Erwerb drohenden Nachteil bei den Vertragsverhandlungen bzw. bei der Preisgestaltung in Rechnung zu stellen und – wenn dies nicht möglich gewesen sein sollte – vom Erwerb Abstand zu nehmen. Sollte er dies unterlassen haben, kann er den ihm dabei erwachsenen (künftigen) Nachteil schon deshalb nicht auf den Beklagten überwälzen, weil dieser Nachteil erst durch die Disposition des Klägers eingetreten ist. Da der Veräußerer – wie schon dargelegt – nicht geschädigt war, kommt auch keine – allenfalls stillschweigende – Abtretung von Schadenersatzansprüchen der früheren Miteigentümer in Betracht. Die in den Punkten II/4 und 7 des Klagebegehrens geltend gemachten Aufwände hat der Kläger daher selbst zu tragen.

Ähnliches gilt auch für die vom Kläger behaupteten Ansprüche auf Ersatz entgangener Mietzinsbeiträge aus dem Vertrag mit Franziska B***** vom 28. 4. 1975 (Punkt V. des Klagebegehrens). Soweit der Kläger damit nicht künftige Schäden (vgl seine eigene Aussage AS 68) geltend macht und deshalb – wenn überhaupt – auf ein entsprechendes Feststellungsbegehren beschränkt wäre, ist zu berücksichtigen, dass er bei Abschluss des Mietvertrags bloß zu einem Zwanzigstel Miteigentümer der Liegenschaft war und erst ab 1. 7. 1976 (also mehr als ein Jahr nach Vertragsabschluss) die weiteren Anteile hinzuerworben hat. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen (AS 143 und 188) waren dem Kläger der Mietvertrag und die von dritter Seite geleistete Ablöse für diese Wohnung (vgl Beilage ./8 Blatt 2) bekannt, als er die weiteren Miteigentumsanteile erworben hat. Es wäre daher seine Sache gewesen, diese Umstände beim Erwerb der übrigen Anteile den Veräußerern gegenüber ins Treffen zu führen, sodass sie bei der Preisgestaltung entsprechend berücksichtigt hätten werden können. Soweit dieser Nachteil den schon vorher erworbenen Anteil (ein Zwanzigstel) trifft und nicht durch die Ablöse gedeckt ist, ist die Ersatzforderung jedenfalls verjährt, weil der Kläger die Klage erst am 10. 6. 1981 eingebracht hat; insoweit ist dem Berufungsgericht kein Rechtsirrtum unterlaufen. Ähnliches gilt auch für die vom Kläger behaupteten Ansprüche auf Ersatz entgangener Mietzinsbeiträge aus dem Vertrag mit Franziska B***** vom 28. 4. 1975 (Punkt römisch fünf. des Klagebegehrens). Soweit der Kläger damit nicht künftige Schäden vergleiche seine eigene Aussage AS 68) geltend macht und deshalb – wenn überhaupt – auf ein entsprechendes Feststellungsbegehren beschränkt wäre, ist zu berücksichtigen, dass er bei Abschluss des Mietvertrags bloß zu einem Zwanzigstel Miteigentümer der Liegenschaft war und erst ab 1. 7. 1976 (also mehr als ein Jahr nach Vertragsabschluss) die weiteren Anteile hinzuerworben hat. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen (AS 143 und 188) waren dem Kläger der Mietvertrag und die von dritter Seite geleistete Ablöse für diese Wohnung vergleiche Beilage ./8 Blatt 2) bekannt, als er die weiteren Miteigentumsanteile erworben hat. Es wäre daher seine Sache gewesen, diese Umstände beim Erwerb der übrigen Anteile den Veräußerern gegenüber ins Treffen zu führen, sodass sie bei der Preisgestaltung entsprechend berücksichtigt hätten werden können. Soweit dieser Nachteil den schon vorher erworbenen Anteil (ein Zwanzigstel) trifft und nicht durch die Ablöse gedeckt ist, ist die Ersatzforderung jedenfalls verjährt, weil der Kläger die Klage erst am 10. 6. 1981 eingebracht hat; insoweit ist dem Berufungsgericht kein Rechtsirrtum unterlaufen.

Auch der wegen überhöht vereinbarter Zinsen geltend gemachte Schaden (Punkt III des Klagebegehrens), dessen Einforderung – weil für den Zeitraum vom 1. 4. 1975 bis 31. 12. 1979 geltend gemacht – zumindest ab 10. 6. 1978 (Klagseinbringung am 10. 6. 1981) nicht verjährt wäre, ist nicht ersatzfähig. Es ist festgestellt, dass die Darlehensgeberin von der in absehbarer Zeit nicht durchführbaren Sicherstellung des Reparaturdarlehens von 1.350.000 S auf dem Miteigentumsanteil der Agnes L***** nur dann Abstand zu nehmen bereit war, wenn der Zinssatz erhöht würde (AS 136). Eine einseitige Herabsetzung des Zinsfußes nach dem Erwerb des Anteils dieser Miteigentümerin durch den Kläger wäre angesichts der vertraglichen Bindung nicht möglich gewesen. Auch der Kläger erreichte eine Herabsetzung der Zinsen ab 1. 1. 1980 bloß im Kulanzweg (AS 137 und Beilage ./U). Er hat nicht einmal behauptet, dass bei dieser Sachlage eine günstigere Zinsvereinbarung mit einem anderen Kreditunternehmen erzielbar gewesen wäre. Da der Geschädigte den Schaden und die Verursachung durch den angeblichen Schädiger zu behaupten und nachzuweisen hat, wäre es Sache des Klägers gewesen, darzutun, dass es dem Beklagten möglich gewesen wäre, anderweitig eine günstigere Zinsvereinbarung zu erreichen. Auch der wegen überhöht vereinbarter Zinsen geltend gemachte Schaden (Punkt römisch drei des Klagebegehrens), dessen Einforderung – weil für den Zeitraum vom 1. 4. 1975 bis 31. 12. 1979 geltend gemacht – zumindest ab 10. 6. 1978 (Klagseinbringung am 10. 6. 1981) nicht verjährt wäre, ist nicht ersatzfähig. Es ist festgestellt, dass die Darlehensgeberin von der in absehbarer Zeit nicht durchführbaren Sicherstellung des Reparaturdarlehens von 1.350.000 S auf dem Miteigentumsanteil der Agnes L***** nur dann Abstand zu nehmen bereit war, wenn der Zinssatz erhöht würde (AS 136). Eine einseitige Herabsetzung des Zinsfußes nach dem Erwerb des Anteils dieser Miteigentümerin durch den Kläger wäre angesichts der vertraglichen Bindung nicht möglich gewesen. Auch der Kläger erreichte eine Herabsetzung der Zinsen ab 1. 1. 1980 bloß im Kulanzweg (AS 137 und Beilage ./U). Er hat nicht einmal behauptet, dass bei dieser Sachlage eine günstigere Zinsvereinbarung mit einem anderen Kreditunternehmen erzielbar gewesen wäre. Da der Geschädigte den Schaden und die Verursachung durch den angeblichen Schädiger zu behaupten und nachzuweisen hat, wäre es Sache des Klägers gewesen, darzutun, dass es dem Beklagten möglich gewesen wäre, anderweitig eine günstigere Zinsvereinbarung zu erreichen.

Berechtigt erweist sich indessen die Revision, soweit die Abweisung der auf schuldhafte Verfassung einer unrichtigen Steuererklärung gerichteten Ersatzforderung von 22.330 S (Punkt IV/2 des Klagebegehrens) bekämpft wird. Da hievon

die Steuererklärung für das Jahr 1978 betroffen ist, die erst im Nachhinein zu verfassen war, kann dieser Anspruch bei Klagseinbringung noch nicht verjährt gewesen sein. In diesem Umfang ist das Verfahren noch nicht spruchreif, weil der Kläger zwar behauptet hat, der Beklagte habe die AfA für dieses Jahr fehlerhaft berechnet, obschon ihm alle Unterlagen zur Verfügung gestellt worden seien, nicht aber auch, worin dieser Fehler bestanden habe. Das Erstgericht hat lediglich festgestellt, der Kläger habe dem Beklagten nicht rechtzeitig mitgeteilt, dass er beim Erwerb der Anteile insoweit auch in die Hypothekendarlehen eingetreten sei. Das Erstgericht wird in diesem Umfang das Vorbringen des Klägers mit den Parteien zu erörtern und entsprechende Feststellungen zu treffen haben, sodass verlässlich beurteilt werden kann, ob und inwieweit der Beklagten den durch die Nichtausnützung der AfA entstandenen Schaden des Klägers zumindest mitverschuldet hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 Abs 1 und 2 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, Absatz eins und 2 ZPO.

Textnummer

E116949

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0060OB00698.840.0110.000

Im RIS seit

02.02.2017

Zuletzt aktualisiert am

02.02.2017

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