

TE OGH 1975/11/20 7Ob193/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.1975

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schopf als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni, Dr. Flick, Dr. Petrasch und Dr. Kuderna als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei „W*“ gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Gesellschaft m.b.H. in *, vertreten durch Dr. Helmut Wildmoser, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagte Partei L*, Gebäudeverwalter in G*, vertreten durch Dr. Anton Prattes, Rechtsanwalt in Graz, wegen restl. 30.882,50 S samt Nebengebühren und Rechnungslegung (Gesamtstreitwert im Revisionsverfahren 55.882,50 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 3. April 1975, GZ. 3 R 27/75-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS. Graz vom 16. Dezember 1974, GZ. 16 Cg 338/73-14 teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Rechtssache im Umfange der Berufung zur neuen Entscheidung nach allenfalls weiterer Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, das auf die Kosten des Revisionsverfahrens gleich Kosten des Berufungsverfahren Bedacht zu nehmen haben wird.

Text

Begründung:

Die Klägerin begehrt mit der Behauptung, dass sie entsprechend einer Ermächtigung durch die Wohnungseigentümer mehrerer von ihr errichteter Häuser die Beklagte mit deren Verwaltung beauftragt und dass ihr die Beklagte durch Nichtabführung von Darlehens-Annuitäten an das Land Steiermark infolge der eigenen Mithaftung einen Schaden zugefügt habe, einerseits den im Rechtsmittelverfahren noch strittigen Betrag von 30.882,50 S (das ist die an das Land Steiermark bezahlte Kapitalsschuld) samt Nebengebühren und andererseits die Rechnungslegung über die weitere Hausverwaltungstätigkeit betreffend die Häuser Graz, *.

Der Erstrichter gab der Klage in diesem Umfang statt.

Er traf eine Reihe von Feststellungen, die in der Berufung des Beklagten zum Teil bekämpft wurden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge und änderte das Ersturteil im angefochtenen Umfange im Sinne der Abweisung dieses restlichen Klagebegehrens ab. Es traf aus der Urkunde Beilage./L die ergänzende Feststellung, dass die Klägerin in den Wohnungseigentumsverträgen mit den Käufern hinsichtlich des Rechtes der Hausverwaltung folgendes vereinbart habe: „Sämtliche Wohnungseigentümer räumen hiemit rechtsverbindlich für sich

und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Eigentumswohnungen das Recht der Hausverwaltung gemäss den gesetzlichen Bestimmungen der „W*“... (= Klägerin) bzw. der von dieser namhaft gemachten physischen und (gemeint: oder) juristischen Person ein“. Da die Klägerin entsprechend diesen Wohnungseigentumsverträgen berechtigt gewesen sei, entweder die Hausverwaltung selbst zu führen oder sie einer anderen Person zu übertragen, und die letztgenannte Möglichkeit gewählt habe, sei der Beklagte selbständiger Hausverwalter im unmittelbaren Verhältnis zu den Wohnungseigentümern geworden und die rechtlichen Beziehungen der Streitteile hätten sich in der Vereinbarung der Übergabe und Übernahme der Hausverwaltung erschöpft. Mangels eines fortbestehenden Auftragsverhältnisses zwischen den Streitteilen sei der Beklagte nicht weiterhin als Gewalthaber der Klägerin anzusehen gewesen und es könne in der Nichtabführung fälliger Raten seitens des Beklagten keine zum Schadenersatz gegenüber der Klägerin verpflichtende Vertragsverletzung erblickt werden. Auch ein Fall ausservertraglicher Haftung für Schadenszufügung sei nicht gegeben, der Schaden der Klägerin sei vielmehr ein mittelbarer, dessen Ersatz nicht in Betracht komme. Mangels eines fortbestehenden Auftragsverhältnisses bestehe auch keine Verpflichtung des Beklagten zur Rechnungslegung an die Klägerin.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhebt die Klägerin Revision wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil und allenfalls auch das Ersturteil aufzuheben und die Rechtssache an eines der Untergerichte zurückzuverweisen, oder das Berufungsurteil im Sinne der Wiederherstellung des Ersturteiles abzuändern.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Die Revisionswerberin erhebt mit Recht und keineswegs in unzulässiger Bekämpfung der Beweiswürdigung den Vorwurf, dass das Berufungsgericht unter aktenwidriger Verneinung des Vorliegens eines entsprechenden Prozessvorbringens von den Feststellungen des Erstgerichtes über ein Auftragsverhältnis zwischen den Streitteilen ohne Beweiswiederholung abgegangen ist. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichtes liess schon das Klagsvorbringen keine Zweifel daran, dass die Klägerin auf dem Standpunkt steht, den Beklagten nicht bloss namens der Wohnungseigentümer als deren selbständigen Hausverwalter bestellt, sondern vielmehr ihm die Hausverwaltung im eigenen Namen substituiert zu haben. Anders lassen sich die Klagsbehauptungen, die eigene Vertreterin G* habe den Beklagten „in unserem Namen“ mit der Verwaltung der Wohnhausanlagen beauftragt (S. 5), auch der Beklagte habe im Vorprozess zugegeben, von der Klägerin beauftragt worden zu sein (S. 8), die Klägerin habe später erst die Verwaltung entzogen (S. 9) und der Beklagte sei der Klägerin gegenüber zur Einziehung und Abführung der fälligen Annuitäten verpflichtet gewesen (S. 10), nicht verstehen. Auf der gleichen Linie lag das ergänzende Vorbringen der Klägerin, der Beklagte habe mit ihrer eigenen Vertreterin S* Abrechnungen gepflogen und diese habe den Beklagten auch teilweise verhalten, Rückstände in Ordnung zu bringen (S. 60). Sogar der Revisionsgegner hat ein Auftragsverhältnis zur Klägerin nicht ausdrücklich bestritten, sondern nur behauptet, die Hausverwaltung von zwei Häusern im Einvernehmen mit den Eigentümern beendet zu haben, und der Anspruch der Klägerin auf Rechnungslegung hinsichtlich des dritten Hauses, obwohl die Bevollmächtigung in allen Fällen die gleiche war, während des Rechtsstreites erfüllt (S. 20 f., 58).

Der Erstrichter ist in diesem Klagsvorbringen im wesentlichen gefolgt, indem er feststellte, * S* habe auf Grund der Bevollmächtigung der klagenden Partei mündlich dem Beklagten die Vollmacht erteilt, die drei Häuser zu verwalten (S. 3 des Ersturteils), und der rechtlichen Beurteilung ausdrücklich zugrundelegte, der Beklagte sei als Bevollmächtigter der klagenden Partei als Verwalter der Häuser tätig gewesen. Allerdings steht zu dieser Feststellung die weitere Ausführung des Erstrichters in einem gewissen Widerspruch, dass der Beklagte von der Klägerin „für die Wohnungseigentümer“ mit der Verwaltung der Häuser beauftragt wurde (S. 6 des Ersturteils), und ebenso die Begründung der Abweisung des Klagebegehrens auf Herausgabe eines allfälligen Rechnungsüberschusses damit, dass die Klägerin den Beklagten die Verwaltung „nicht im eigenen Namen, sondern auf Grund einer Bevollmächtigung durch die Wohnungseigentümer übertragen“ habe (S. 7 des Ersturteils).

Da der Erstrichter seine Feststellungen über den Inhalt der Beauftragung des Beklagten nicht nur auf Grund der vorliegenden Urkunden, sondern auch unter Verwertung von Zeugenaussagen traf, war das Berufungsgericht nicht berechtigt, ohne Beweiswiederholung von diesen Feststellungen abzugehen, weil es dadurch den

Unmittelbarkeitsgrundsatz verletzte (SZ 37/120, SZ 38/74 uva; vgl. auch EvBl 1968/231). Es durfte daher aus dem Wortlaut der Bevollmächtigung der Klägerin durch die Wohnungseigentümer keinen tatsächlichen Schluss ziehen, der mit den Feststellungen des Erstgerichtes in Widerspruch steht. Das hat das Berufungsgericht jedoch getan, indem es aus dem Wortlaut der Wohnungseigentumsverträge ableitete, die Klägerin sei nicht berechtigt gewesen, einen Subvertreter zu bestellen, und es sei deshalb der Beklagte durch die Bestellung seitens der Klägerin selbständiger Hausverwalter geworden. Für den Standpunkt des Berufungsgerichtes ist auch aus der Feststellung des Erstrichters nichts zu gewinnen, dass die Klägerin nach der Übernahme der Hausverwaltung durch den Beklagten keine weitere Tätigkeit mehr für die Häuser entwickelte. Diese Feststellung kann nämlich zwanglos so verstanden werden, dass sie die weitere Verwaltung dem von ihr bestellten Subvertreter überliess. Die Feststellungen des Erstrichters enthalten auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Klägerin bei der Betrauung des Beklagten mit der Verwaltung des Hauses über die ihr erteilte Bevollmächtigung durch die Wohnungseigentümer hinausgegangen sei. Da der Erstrichter seine Feststellungen über den Inhalt der Beauftragung des Beklagten nicht nur auf Grund der vorliegenden Urkunden, sondern auch unter Verwertung von Zeugenaussagen traf, war das Berufungsgericht nicht berechtigt, ohne Beweiswiederholung von diesen Feststellungen abzugehen, weil es dadurch den Unmittelbarkeitsgrundsatz verletzte (SZ 37/120, SZ 38/74 uva; vergleiche auch EvBl 1968/231). Es durfte daher aus dem Wortlaut der Bevollmächtigung der Klägerin durch die Wohnungseigentümer keinen tatsächlichen Schluss ziehen, der mit den Feststellungen des Erstgerichtes in Widerspruch steht. Das hat das Berufungsgericht jedoch getan, indem es aus dem Wortlaut der Wohnungseigentumsverträge ableitete, die Klägerin sei nicht berechtigt gewesen, einen Subvertreter zu bestellen, und es sei deshalb der Beklagte durch die Bestellung seitens der Klägerin selbständiger Hausverwalter geworden. Für den Standpunkt des Berufungsgerichtes ist auch aus der Feststellung des Erstrichters nichts zu gewinnen, dass die Klägerin nach der Übernahme der Hausverwaltung durch den Beklagten keine weitere Tätigkeit mehr für die Häuser entwickelte. Diese Feststellung kann nämlich zwanglos so verstanden werden, dass sie die weitere Verwaltung dem von ihr bestellten Subvertreter überliess. Die Feststellungen des Erstrichters enthalten auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Klägerin bei der Betrauung des Beklagten mit der Verwaltung des Hauses über die ihr erteilte Bevollmächtigung durch die Wohnungseigentümer hinausgegangen sei.

Infolge der aufgezeigten Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens ist die Aufhebung des angefochtenen Urteiles erforderlich. Das Berufungsgericht wird zunächst darüber zu entscheiden haben, ob es die zum Teil bekämpften Feststellungen des Erstrichters übernimmt; abweichende oder ergänzende Feststellungen erfordern im betreffenden Umfang eine Wiederholung aller hiezu vom Erstrichter durchgeführten Beweise. Gegebenenfalls wird sich das Berufungsgericht weiters mit den übrigen Rügen in der Berufung des Beklagten auseinanderzusetzen haben.

Entgegen der Ansicht der Revisionswerberin ist die Rechtssache auf der Grundlage des vom Berufungsgericht erhobenen Sachverhaltsbildes hingegen noch nicht spruchreif. Abgesehen davon, dass der Beklagte noch in seiner Berufung die schuldhafte Verursachung eines Schadens bestritten hat, könnte – wenn es bei der Annahme des Berufungsgerichtes bliebe, dass die Klägerin den Beklagten nicht als ihren Subvertreter in der Hausverwaltung, sondern namens der Wohnungseigentümer als deren unmittelbaren Bevollmächtigten und Beauftragten bestellt habe – eine ausservertragliche Schadenshaftung des Beklagten nur in Betracht kommen, wenn er von der subsidiären Zahlungspflicht der Revisionswerberin für die Darlehensannuitäten gewusst hätte. Nur in diesem bisher weder behaupteten noch festgestellten Fall wäre der Beklagte verpflichtet gewesen, auch ohne fortbestehende Vertragsbeziehung zur Klägerin sie vor dem erkennbaren Schaden zu bewahren (SZ 43/236 ua). Ohne Kenntnis der Haftung der Klägerin wäre es hingegen für den Beklagten nicht ersichtlich gewesen, dass sein Verhalten sie schädigen könne, sodass es sich dann tatsächlich um die deliktische Zufügung eines bloss mittelbaren Schadens handeln würde, für die nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ohne ausdrückliche Anordnung des Gesetzes nicht gehaftet wird (SZ. 34/112 uva).

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf § 52 ZPO. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E800202

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1975:0070OB00193.75.1120.000

Im RIS seit

31.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

31.01.2025

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