

TE OGH 2006/9/12 5Ob180/06s

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 12.09.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Franz C******, vertreten durch Dr. Friedrich Spitzauer, Dr. Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei G******, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 62.921,41 s.A., über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 19. Mai 2006, GZ 4 R 52/06f-108, den Beschluss gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1.) Die in der außerordentlichen Revision behauptete Mängelhaftigkeit des Verfahrens wurde bereits vom Berufungsgericht verworfen und kann daher in der Revision nicht mehr geltend gemacht werden (vgl RIS-Justiz RS0042963 u.a.).
1.) Die in der außerordentlichen Revision behauptete Mängelhaftigkeit des Verfahrens wurde bereits vom Berufungsgericht verworfen und kann daher in der Revision nicht mehr geltend gemacht werden vergleiche RIS-Justiz RS0042963 u.a.).

2.) Der Umfang der Rechnungslegungspflicht bestimmt sich nach ihrem

Zweck (vgl 4 Ob 579/64 = SZ 37/186; 1 Ob 10/98x = MietSlg 50.066; 8

Ob 167/00t = ZIK 2002/155; 7 Ob 186/01f = SZ 74/182; 5 Ob 147/86 =

JBI 1987, 174 mit Anm Call = SZ 59/169). Dabei ist zu

berücksichtigen, dass die Rechnungslegung den Machtgeber in die Lage versetzen soll, seine Rechte und Verpflichtungen gegenüber dem Gewalthaber beurteilen zu können, insbesondere ob die Geschäftsbesorgung pflichtgemäß durchgeführt wurde (vgl Apathy in Schwimann2 Rz 14 zu § 1012 ABGB mwN; Strasser in Rummel3 Rz 17 zu § 1012 ABGB mwN).berücksichtigen, dass die Rechnungslegung den Machtgeber in die Lage versetzen soll, seine Rechte und Verpflichtungen gegenüber dem Gewalthaber beurteilen zu können, insbesondere ob die Geschäftsbesorgung pflichtgemäß durchgeführt wurde vergleiche Apathy in Schwimann2 Rz 14 zu Paragraph 1012, ABGB mwN; Strasser in Rummel3 Rz 17 zu Paragraph 1012, ABGB mwN).

Die Erfordernisse der Rechnungslegung eines Verwalters gemeinsamen Eigentums hat die Rechtsprechung an den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit orientiert. Dies sowohl in inhaltlichen als auch formalen Fragen (vgl 5 Ob 167/03z = SZ 2004/42; RIS-Justiz RS0019408 u.a.). Dass sich die Vorinstanzen daran nicht orientiert hätten, vermag die außerordentliche Revision nicht nachvollziehbar darzulegen. Die Erfordernisse der Rechnungslegung eines Verwalters gemeinsamen Eigentums hat die Rechtsprechung an den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit orientiert. Dies sowohl in inhaltlichen als auch formalen Fragen vergleiche 5 Ob 167/03z = SZ 2004/42; RIS-Justiz RS0019408 u.a.). Dass sich die Vorinstanzen daran nicht orientiert hätten, vermag die außerordentliche Revision nicht nachvollziehbar darzulegen.

3.) Für den Aufwandsatzanspruch des Verwalters nach den §§ 837, 1014 ABGB ist dessen Rechnungslegungspflicht insofern bedeutend, als eine dem Gesetz entsprechende Abrechnung spätestens in dem Prozess vorliegen muss, in dem der Verwalter diesen Anspruch geltend macht, weil nur eine solchen Anforderungen entsprechende Abrechnung die Fälligkeit der Forderungen des Verwalters herzustellen vermag (5 Ob 91/85 = SZ 58/197; RIS-Justiz RS0013748 u.a.).) Für den Aufwandsatzanspruch des Verwalters nach den Paragraphen 837,, 1014 ABGB ist dessen Rechnungslegungspflicht insofern bedeutend, als eine dem Gesetz entsprechende Abrechnung spätestens in dem Prozess vorliegen muss, in dem der Verwalter diesen Anspruch geltend macht, weil nur eine solchen Anforderungen entsprechende Abrechnung die Fälligkeit der Forderungen des Verwalters herzustellen vermag (5 Ob 91/85 = SZ 58/197; RIS-Justiz RS0013748 u.a.).

Für die Stattgebung der auf Bezahlung des Verwalterhonorars gerichteten Klage genügt es daher, wenn im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung die Fälligkeit der Forderung eingetreten ist, mag den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung auch erst im Zuge des Prozesses, ja sogar erst durch Einholung eines Sachverständigengutachtens Rechnung getragen worden sein. Dass vom Zeitpunkt der Fälligkeit die Höhe des Zinsenanspruches des Verwalters sowie Kostenfolgen abhängen, versteht sich von selbst. Diesem Umstand haben die Vorinstanzen auch Rechnung getragen. So wurden Verzugszinsen erst ab dem Zeitpunkt der ordnungsgemäßen Rechnungslegung zuerkannt.

4.) Zufolge § 1012 ABGB ist der Machthaber schuldig, dem Machtgeber den durch sein Verschulden verursachten Schaden zu ersetzen. Hat also der Verwalter vorsätzlich oder fahrlässig Geschäftsbesorgungs-, Treue- oder Rechnungslegungspflichten verletzt, haftet er dem Machtgeber für den erlittenen Schaden. Dass die Einmahnung und Verfolgung von Mietzinsrückständen der Geschäftsbesorgungspflicht eines Verwalters unterliegt, versteht sich ebenso von selbst wie der Umstand, dass die Unterlassung solcher Maßnahmen, die zur Uneinbringlichkeit von Mietzinsforderungen infolge Verjährung führt, grundsätzlich eine Schadenersatzpflicht des Verwalters zu begründen vermögen. Im vorliegenden Fall lassen die Feststellungen jedoch nur Mietzinsrückstände des Miteigentümers Anton D***** im Haus K*****gasse ***** erkennen, die dieser samt Verzugszinsen nach Legung der Abrechnungen an den Kläger bezahlt hat. Inklusive Verzugszinsen handelt es sich dabei um einen Betrag von EUR 51.827,29. Diese Zahlung ist Gegenstand des nicht bekämpften Aufhebungsbeschlusses des Berufungsgerichtes.4.) Zufolge Paragraph 1012, ABGB ist der Machthaber schuldig, dem Machtgeber den durch sein Verschulden verursachten Schaden zu ersetzen. Hat also der Verwalter vorsätzlich oder fahrlässig Geschäftsbesorgungs-, Treue- oder Rechnungslegungspflichten verletzt, haftet er dem Machtgeber für den erlittenen Schaden. Dass die Einmahnung und Verfolgung von Mietzinsrückständen der Geschäftsbesorgungspflicht eines Verwalters unterliegt, versteht sich ebenso von selbst wie der Umstand, dass die Unterlassung solcher Maßnahmen, die zur Uneinbringlichkeit von Mietzinsforderungen infolge Verjährung führt, grundsätzlich eine Schadenersatzpflicht des Verwalters zu begründen vermögen. Im vorliegenden Fall lassen die Feststellungen jedoch nur Mietzinsrückstände des Miteigentümers Anton D***** im Haus K*****gasse ***** erkennen, die dieser samt Verzugszinsen nach Legung der Abrechnungen an den Kläger bezahlt hat. Inklusive Verzugszinsen handelt es sich dabei um einen Betrag von EUR 51.827,29. Diese Zahlung ist Gegenstand des nicht bekämpften Aufhebungsbeschlusses des Berufungsgerichtes.

Soweit die Revisionswerberin von uneinbringlichen, weil verjährten Mietzinsrückständen ausgeht und damit offenbar auf die Gegenforderung in Höhe von EUR 54.491,68 zurückkommt, muss sie sich entgegen halten lassen, dass sie das Vorliegen eines Schadens, die Verursachung durch den Machthaber und die Höhe des Schadens nicht bewiesen hat. Bei schuldhafter Verletzung auftragsrechtlicher Pflichten sind aber für die Ansprüche des Auftraggebers auf Ersatz erlittener Schäden die §§ 1293 ff, 1298 f und 1304 ABGB zu beachten (1 Ob 518/86 = NZ 1987, 42; DRdA 1988, 229 [Floretta]; P. Bydlinski in Bollenberger ABGB Rz 1 zu § 1012; Strasser in Rummel3 Rz 4 zu § 1012 ABGB mwN; Apathy

aaO Rz 1 zu § 1012 [FN 2]). Soweit sich die Revisionswerberin in ihrer Rechtsrüge mit in diesem Zusammenhang fehlenden Feststellungen befasst, ist nur vom Schutz des Minderheitseigentümers gegenüber dem Mehrheitseigentümer durch den Verwalter die Rede, woraus sich allenfalls ergeben könnte, dass es um jene Mietzinsrückstände des Miteigentümers Anton D***** geht, die dieser ohnehin dem Kläger samt Zinsen bezahlt hat. Der Hinweis, es sei Aufgabe des Verwalters einer Liegenschaft, den Minderheitseigentümer (die Revisionswerberin) vom Ausbleiben von Zahlungen des Mehrheitseigentümers zu verständigen oder diesen gar über die Folgen der Nichtdurchsetzung des Anspruches zu informieren, kann nur in diesem Sinn verstanden werden. Kommt man auf das anspruchsbegründende Vorbringen zur Gegenforderung von EUR 54.491,68 an Mietzinsrückständen (S 749.821,88) zurück (AS 25 in Band I = SS 5), ist dieses mit dem Inhalt der Rechtsrüge in der außerordentlichen Revision nicht in Deckung zu bringen. Dort wurde der Anspruch darauf gestützt, der Kläger habe insgesamt einen Mietzinsrückstand für das Haus Karajangasse 23 von S 749.821,88 entstehen lassen und entgegen seiner Verpflichtung als Hausverwalter keine Bemühungen unternommen, diese Mietzinse einbringlich zu machen. Ein großer Teil dieser Mietzinsforderungen dürfte, sofern nicht ohnedies bereits verjährt, auf Grund der Zahlungsunfähigkeit der Mieter nicht einbringlich zu machen sein. Ob es sich dabei um die Mietzinsrückstände des Anton D***** handelt, die - wenn auch erst nach Rechnungslegung durch den Verwalter, also zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt - samt Verzugszinsen bezahlt wurden, oder um Mietzinsrückstände anderer Mieter ist weder dem Vorbringen noch den Feststellungen zu entnehmen und wurde von der Revisionswerberin insofern auch nicht durch einen ausreichend klaren Hinweis darauf, welche rechtserheblichen Tatsachen zu seinem Nachteil nicht festgestellt worden wären, aufgeklärt. Soweit die Revisionswerberin von uneinbringlichen, weil verjährten Mietzinsrückständen ausgeht und damit offenbar auf die Gegenforderung in Höhe von EUR 54.491,68 zurückkommt, muss sie sich entgegen halten lassen, dass sie das Vorliegen eines Schadens, die Verursachung durch den Machthaber und die Höhe des Schadens nicht bewiesen hat. Bei schuldhafter Verletzung auftragsrechtlicher Pflichten sind aber für die Ansprüche des Auftraggebers auf Ersatz erlittener Schäden die Paragraphen 1293, ff, 1298 f und 1304 ABGB zu beachten (1 Ob 518/86 = NZ 1987, 42; DRdA 1988, 229 [Floretta]; P. Bydlinski in Bollenberger ABGB Rz 1 zu Paragraph 1012 ;, Strasser in Rummel3 Rz 4 zu Paragraph 1012, ABGB mwN; Apathy aaO Rz 1 zu Paragraph 1012, [FN 2]). Soweit sich die Revisionswerberin in ihrer Rechtsrüge mit in diesem Zusammenhang fehlenden Feststellungen befasst, ist nur vom Schutz des Minderheitseigentümers gegenüber dem Mehrheitseigentümer durch den Verwalter die Rede, woraus sich allenfalls ergeben könnte, dass es um jene Mietzinsrückstände des Miteigentümers Anton D***** geht, die dieser ohnehin dem Kläger samt Zinsen bezahlt hat. Der Hinweis, es sei Aufgabe des Verwalters einer Liegenschaft, den Minderheitseigentümer (die Revisionswerberin) vom Ausbleiben von Zahlungen des Mehrheitseigentümers zu verständigen oder diesen gar über die Folgen der Nichtdurchsetzung des Anspruches zu informieren, kann nur in diesem Sinn verstanden werden. Kommt man auf das anspruchsbegründende Vorbringen zur Gegenforderung von EUR 54.491,68 an Mietzinsrückständen (S 749.821,88) zurück (AS 25 in Band römisch eins = SS 5), ist dieses mit dem Inhalt der Rechtsrüge in der außerordentlichen Revision nicht in Deckung zu bringen. Dort wurde der Anspruch darauf gestützt, der Kläger habe insgesamt einen Mietzinsrückstand für das Haus Karajangasse 23 von S 749.821,88 entstehen lassen und entgegen seiner Verpflichtung als Hausverwalter keine Bemühungen unternommen, diese Mietzinse einbringlich zu machen. Ein großer Teil dieser Mietzinsforderungen dürfte, sofern nicht ohnedies bereits verjährt, auf Grund der Zahlungsunfähigkeit der Mieter nicht einbringlich zu machen sein. Ob es sich dabei um die Mietzinsrückstände des Anton D***** handelt, die - wenn auch erst nach Rechnungslegung durch den Verwalter, also zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt - samt Verzugszinsen bezahlt wurden, oder um Mietzinsrückstände anderer Mieter ist weder dem Vorbringen noch den Feststellungen zu entnehmen und wurde von der Revisionswerberin insofern auch nicht durch einen ausreichend klaren Hinweis darauf, welche rechtserheblichen Tatsachen zu seinem Nachteil nicht festgestellt worden wären, aufgeklärt.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass in diesem Punkt die Rechtsrüge der außerordentlichen Revision nicht gesetzesgemäß ausgeführt ist.

In den oben angeführten Bemängelungspunkten 1.) bis 3.) liegen, wie dargestellt, jedenfalls keine Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO begründet. In den oben angeführten Bemängelungspunkten 1.) bis 3.) liegen, wie dargestellt, jedenfalls keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO begründet.

Das hatte zur Zurückweisung der außerordentlichen Revision der Beklagten zu führen.

Anmerkung

E81991 5Ob180.06s

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex-LS 2006/86 = wobl 2007,54/20 (Call) - wobl 2007/20 (Call) = immolex 2007,56/28 - immolex 2007/28 = Kothbauer, ImmZ 2007,197 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00180.06S.0912.000

Dokumentnummer

JJT_20060912_OGH0002_0050OB00180_06S0000_000

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