jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1988/2/9 4Ob597/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.02.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Gamerith, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Martha H***, Angestellte, Wien 11., Simmeringer Hauptstraße 201,

2) Anna H***, Pensionistin, ebendort, beide vertreten durch Dr.Olaf Borodajkewycz, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dipl.Ing.Kurt D*** Verwaltungsgesellschaft mbH, Wien 7., Westbahnstraße 8, vertreten durch Dr. Erwin Hoffmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Rechnungslegung und Herausgabe (Gesamtstreitwert 140.000 S; Streitwert im Revisionsverfahren 80.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 2. Juli 1987, GZ 1 R 108/87-34, womit infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Handelsgerichtes Wien vom 3. März 1987, GZ 34 Cg 28/87-27, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 4.668,18 S (darin enthalten 424,38 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerinnen sind je zur Hälfte Eigentümerinnen des Hauses Wien 11., Simmeringer Hauptstraße 201. Die Beklagte - bzw. die Einzelfirma Dipl.Ing. Kurt D*** als Rechtsvorgängerin der Beklagten - war von 1968 bis 31. Dezember 1984 Verwalterin dieses Hauses. Seit 1. Jänner 1985 ist der Klagevertreter mit der Hausverwaltung beauftragt. Mit ihrem Kündigungsschreiben vom 17. Dezember 1984 ersuchten die Klägerinnen die Beklagte um Übermittlung einer Abrechnung samt Belegen. Am 18. Jänner 1985 urgierte der Klagevertreter als neuer Hausverwalter diverse Verwaltungsunterlagen bei der Beklagten, darunter auch eine "ordentliche Zinsliste". Mit Schreiben vom 30. Jänner 1985 setzte der neue Verwalter der Beklagten eine Frist zur Legung der Abrechnung und Übergabe sämtlicher Verwaltungsunterlagen bis 10. Februar 1985. Am 30. Jänner 1985 übersandte die Beklagte dem neuen Verwalter Hausunterlagen, die im einzelnen im Übergabeprotokoll Beilage 5 angeführt sind; weiters sagte sie die Abrechnung über die Betriebskosten bis 30. April 1985 zu und kündigte auch die Abrechnung über die Hauptmietzinse an. Am 15. März 1985 erfolgte die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1984; die Klägerinnen genehmigten diese Betriebskostenabrechnung. Am 18. März 1985 übersandte die Beklagte die Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben des Hauses mit einem Beiblatt zur Einkommensteuererklärung der Erstklägerin; der Zweitklägerin folgte sie diese Unterlagen persönlich aus. Zinslisten übersandte die Beklagte nicht. Weder die Klägerinnen noch die Mieter des

Hauses haben von der Beklagten jemals eine Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG verlangt; die Beklagte hat eine solche auch nie erstellt. Während der Verwaltungstätigkeit der Beklagten wurde kein Verfahren nach § 7 MG bzw. § 18 MRG auf Erhöhung der Hauptmietzinse durchgeführt. Die Klägerinnen begehrten von der Beklagten 1. Rechnungslegung über alle Einnahmen und Ausgaben in der Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember 1984 (später eingeschränkt auf Kosten);

2. Rechnungslegung über die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben in der Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 1984 (später eingeschränkt auf Kosten); 3. Ausfolgung der Belege zur Abrechnung vom 9. Juli 1984 sowie zu den in Punkt 1. und 2. begehrten Rechnungslegungen, in eventu Ausfolgung von Kopien dieser Belege; 4. a) Herausgabe der Zinslisten für die Zeit vom 1. Jänner 1975 bis 31. Dezember 1984, in eventu Herausgabe von Kopien dieser Zinslisten; 4. b) Herausgabe der Mietverträge über 8 im einzelnen bezeichneter Bestandobjekte des Hauses (später eingeschränkt auf Kosten); 5. Legung der Hauptmietzinsabrechnung gemäß § 19 Abs 1 Z 2 MRG zum Stichtag 31. Dezember 1984, in eventu die Hauptmietzinsabrechnung für den Zeitraum 1977 bis 1984. Die Begehren zu Punkt 4. a) und das Eventualbegehren zu Punkt 5., die allein den Gegenstand des Revisionsverfahrens bilden, seien nach Ansicht der Klägerinnen deshalb begründet, weil die Beklagte bisher keine

vollständigen - Nummer und Nutzfläche der Bestandobjekte, Namen des Bestandnehmers, Daten des Bestandvertrages, Kategorie- bzw. Friedenskronenzins, Betriebskostenschlüssel, Hauptmietzins, Erhaltungsbeitrag, Betriebskosten, Vorauszahlung oder anteilige Betriebskosten, Einnahmen aus der Vermietung oder Überlassung von Dach- oder Fassadenflächen des Hauses zu Werbezwecken, Umsatzsteuer und Gesamtmietzins enthaltenden - Zinslisten übersandt habe; die von den Klägerinnen genehmigten Rechnungslegungen (Punkt 1. und 2. des Klagebegehrens) ersetzten nicht die Hauptmietzinsabrechnung laut Punkt 5. ihres Begehrens, weil die Rechnungslegung über die Einnahmen und Ausgaben sowie die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben mit der Hauptmietzinsabrechnung, deren Inhalt sich aus § 20 MRG bzw. § 7 iVm § 16 und § 2 MG ergebe, nicht identisch sei; die Hauptmietzinsabrechnung werde für die geplante Sanierung des Hauses benötigt. Auf die Erstellung der Hauptmietzinsabrechnung hätten die Klägerinnen nie verzichtet.

Die Beklagte beantragte die Abweisung dieser Begehren. Sie habe mit den Klägerinnen stets abgerechnet; die Klägerinnen hätten ihre Abrechnungen genehmigt und niemals irgendwelche Belege verlangt. Die von den Klägerinnen geforderten Zinslisten seien nicht in ihrem Besitz; dabei handle es sich auch nicht um Urkunden, für die eine Aufbewahrungspflicht bestehe. Die von den Klägerinnen genehmigten Abrechnungen bildeten die nunmehr geforderte Hauptmietzinsabrechnung. Im übrigen gehöre es nicht zu den Pflichten eines Hausverwalters, eine Hauptmietzinsabrechnung zu erstellen, wenn in seiner Verwaltungszeit - wie im vorliegenden Fall - keine Renovierungsarbeiten durchgeführt wurden.

Das Erstgericht gab im zweiten Rechtsgang dem Begehren zu Punkt 3. (Ausfolgung der Belege zur Rechnungslegung über alle Einnahmen und Ausgaben) und dem Begehren zu Punkt 4. a) (Ausfolgung der Zinslisten für die Zeit vom 1. Jänner 1975 bis 31. Dezember 1984) statt und wies die weiteren Begehren ab. Zu den noch den Gegenstand des Revisionsverfahrens bildenden Ansprüchen führte es in rechtlicher Hinsicht folgendes aus:

Zinslisten gehörten zu den für die Hausverwaltung notwendigen Unterlagen. Die Beklagte müsse alle derartigen in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen herausgeben, auch wenn sie diese im Laufe ihrer Verwaltertätigkeit selbst beschafft oder erarbeitet habe. Einer Hauptmietzinsabrechnung im Sinn des § 19 Abs 1 Z 2 MRG gehöre hingegen nicht zur ordentlichen Verwaltung; dazu bedürfe es eines gesonderten Auftrages, den die Klägerinnen nie erteilt hätten. Die Beklagte sei daher auch nicht verpflichtet, diese Abrechnung nachträglich zu erstellen.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts über die Herausgabe der Zinslisten und gab dem zu Punkt 5. erhobenen Eventualantrag, die Hauptmietzinsabrechnung für das Haus für die Zeit ab 1977 bis einschließlich 1984 zu legen, statt; es sprach aus, daß der Wert des von der Bestätigung betroffenen Teiles des Streitgegenstandes 60.000 S und jener des von der Abänderung betroffenen Teiles des Streitgegenstandes 15.000 S, der Wert des gesamten Streitgegenstandes aber 300.000 S nicht übersteige; die Revision gemäß § 502 Abs 4 Z 1 ZPO sei hinsichtlich beider Ansprüche zulässig. Auf Grund der unbekämpften Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes führte das Berufungsgericht rechtlich folgendes aus:

Zinslisten, die ein Hausverwalter im Rahmen seiner Tätigkeit zur Unterstützung der von ihm vorzunehmenden Verwaltungshandlungen anfertige, seien Urkunden, die zur Überprüfung von Abrechnungen, beispielsweise der

Hauptmietzinsabrechnung und der Berechnung der Mietzinsreserve, notwendig und tauglich seien, so daß sie im Zuge eines Verwalterwechsels dem neuen Verwalter zu übergeben seien. Diese Ausfolgepflicht bestehe auch dann, wenn der frühere Verwalter die Zinslisten nicht vollständig aufbewahrt habe. Tatsächlich habe die Beklagte über Zinslisten verfügt; nötigenfalls werde sie aber die Zinslisten zu rekonstruieren haben, um ihrer Ausfolgepflicht entsprechen zu können.

Eine Hauptmietzinsabrechnung "gem. § 19 Abs 1 Z 2 MRG" sei nur im Zusammenhang mit einem Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse nach § 18 MRG zu erstellen. Ein solcher Antrag sei bis zur Beendigung der Verwaltertätigkeit der Beklagten nicht gestellt worden, auf eine derartige Abrechnung hätten die Klägerinnen daher keinen Anspruch. Gemäß § 20 Abs 1 MRG habe aber der Vermieter in übersichtlicher Form eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines jeden Kalenderjahres (Hauptmietzinsabrechnung) zu legen, die die in Z 1 lit a bis e aufgezählten Posten zu enthalten habe und die in Z 2 lit a bis c genannten Posten aufweisen könne. Die von der Beklagten erstellten Abrechnungen vom 9. Juli 1984 und 18. März 1985 hätten die notwendigen Positionen einer solchen Hauptmietzinsabrechnung nicht enthalten; sie seien daher nicht als gesetzmäßige Hauptmietzinsabrechnung anzusehen. Ein Hausverwalter müsse die Geschäfte seines Auftraggebers gemäß § 1009 ABGB seinem Versprechen und der erteilten Vollmacht gemäß emsig und redlich besorgen; dazu gehöre auch die Verpflichtung, möglichst hohe Erträgnisse aus dem Haus zu erzielen. Daraus ergebe sich aber auch die Verpflichtung zur Erfüllung der dem Hauseigentümer als Vermieter durch das MRG auferlegten jährlichen Abrechnungspflichten. Die Hausverwaltungsvollmacht berechtige und verpflichte den Verwalter zu allem, was die Hausverwaltung erfordere und was gewöhnlich mit ihr verbunden sei. Die Pflicht zur Erstellung der Hauptmietzinsabrechnung habe die Beklagte nicht erfüllt. Daran ändere auch nichts, daß die Klägerinnen diese Abrechnung nicht besonders verlangt hätten, weil darin kein Verzicht auf die Erfüllung dieser Pflicht liege.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts über das Begehren auf Herausgabe der Zinslisten für die Zeit vom 1. Jänner 1975 bis 31. Dezember 1984 und das Eventualbegehren zu Punkt 5. auf Legung der Hauptmietzinsabrechnung für die Zeit von 1977 bis 1984 richtet sich die auf unrichtige rechtliche Beurteilung gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, das Urteil des Berufungsgerichts im Umfang der Anfechtung aufzuheben, hilfsweise im Sinne der Abweisung der davon betroffenen Begehren abzuändern.

Die Klägerinnen beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Beklagte vertritt in ihrer Revision die Auffassung, daß die Zinslisten keine Belege, sondern Arbeitsbehelfe eines Hausverwalters seien, die in keinem Fall vorgelegt oder herausgegeben werden müßten. Ihrer Rechnungslegungspflicht als Bevollmächtigte sei sie hingegen während der gesamten Dauer ihrer Verwaltungstätigkeit nachgekommen. § 20 MRG sei für den Umfang der Rechnungslegungspflicht des Verwalters gegenüber dem Hauseigentümer nicht maßgeblich, weil in diese Abrechnung, die den Mietern vorzulegen sei, auch Beträge aufzunehmen seien, die der Hauseigentümer gar nicht eingenommen habe. Während der gesamten Tätigkeit der Beklagten hätten weder die Klägerinnen noch die Mieter des Hauses ein Begehren auf Legung einer Hauptmietzinsabrechnung erhoben. Eine solche Abrechnung sei auch nicht erforderlich, weil keine Erhöhung der Hauptmietzinse beabsichtigt werde. Schließlich sei der Anspruch auf Legung einer Hauptmietzinsabrechnung verjährt. Die Rechnungslegung könne auch nicht nachträglich (für bereits abgelaufene Verrechnungsperioden) begehrt werden. Dem kann nicht gefolgt werden:

Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf verwiesen, daß der Vertrag des Hausverwalters mit den Hauseigentümern regelmäßig ein Bevollmächtigungsvertrag (Auftrag und Vollmacht) ist (§ 837 ABGB, Strasser in Rummel, ABGB Rz 29 zu § 1002 mwH) und den Verwalter gemäß § 1009 ABGB verpflichtet, das Geschäft seinem Versprechen und der erhaltenen Vollmacht gemäß emsig und redlich zu besorgen und allen aus dem Geschäft entspringenden Nutzen dem Machtgeber zu überlassen. § 837 und § 1012 ABGB verpflichten den Verwalter auch zur ordnungsgemäßen Rechnungslegung. Diese Verpflichtung ist auf dem Rechtsweg durchzusetzen (Gamerith in Rummel aaO Rz 8 zu § 837). Der Anspruch des Auftraggebers auf eine ordnungsgemäß zusammengestellte, formell vollständige Abrechnung (Stanzl in Klang2 IV/1, 841; Strasser aaO Rz 17 zu § 1012) ist im Prozeßweg erzwingbar (Strasser aaO Rz 20 zu § 1012; EvBl 1987/8; ImmZ 1987, 77). Lediglich die Legung einer auch wahrheitsgemäßen Rechnung kann im Prozeßweg nicht

durchgesetzt werden (Strasser aaO; EvBl 1987/8). Der Umfang der Rechnungslegungspflicht richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles; dabei ist auf das Verkehrsübliche abzustellen. Auszugehen ist vom Zweck der Rechnungslegung, nämlich davon, daß sie dem Auftraggeber ausreichende Grundlagen liefern soll, damit er seine Herausgabe- oder Schadenersatzansprüche gegen den Beauftragten aus der Geschäftsbesorgung und allenfalls auch die Ansprüche aus den Ausführungsgeschäften gegen Dritte feststellen und geltend machen kann (Stanzl aaO 840; MietSlg. 34.542/8; EvBl 1987/8). Der Verwalter eines dem MRG unterliegenden Hauses ist gemäß § 1009 ABGB der Natur des Geschäfts nach aber auch verpflichtet, die dem Vermieter gegenüber dem Mieter bestehenden Pflichten zu erfüllen bzw. deren Erfüllung durch den Vermieter zu ermöglichen; dazu gehört - wie das Berufungsgericht ebenfalls richtig erkannt hat - auch die Erstellung der Mietzinsabrechnung gemäß § 20 MRG. Diese Hauptmietzinsabrechnung ist für den Hauseigentümer vor allem auch deshalb unentbehrlich, weil sie darüber Auskunft gibt, welche Mietzinsreserve er bereitzuhalten hat.

Die im MRG nicht näher genannten Zinslisten sind Urkunden, die zur Überprüfung von Abrechnungen herangezogen werden können. Dabei handelt es sich nicht bloß um private Aufzeichnungen des Verwalters, sondern um Belege, die mit jeder regelmäßigen Abrechnung dem Auftraggeber vorzulegen (Stanzl aaO 841; Strasser aaO Rz 17 zu § 1012), nach der Beendigung der Verwaltertätigkeit aber aus Anlaß der dabei zu erstellenden Schlußrechnung (Stanzl aaO 842) nach erteilter Entlastung herauszugeben sind (Strasser aaO Rz 17 zu § 1012), um dem neuen Verwalter die ungehinderte Fortführung der Verwaltungstätigkeit zu ermöglichen. In diesem Sinn sehen auch die Richtlinien und Honorarsätze für Immobilienmakler und Immobilienverwalter (herausgegeben 1986 von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 25 f) die kollegiale Verpflichtung zur Übergabe derartiger Verwaltungsunterlagen an den neuen Verwalter vor. Da die Zinslisten die bereits genehmigte Einnahmen- und Ausgabenrechnung betreffen, besteht im vorliegenden Fall die Verpflichtung zur Herausgabe der Belege.

Auch ihrer Verpflichtung, Hauptmietzinsabrechnungen gemäß § 20 MRG zu erstellen, ist die Beklagte bisher nicht nachgekommen. Die Klägerinnen haben darauf nie ausdrücklich verzichtet. Daraus, daß sie deren Erstellung vor dem Prozeß nicht verlangt haben, ist aber auch kein schlüssiger Verzicht abzuleiten. Ob ein solcher vorliegt, ist mit besonderer Vorsicht zu beurteilen und nur dann anzunehmen, wenn besondere Umstände auf einen ernstlichen Vertragswillen in dieser Richtung hinweisen (SZ 54/83 uva). Einer solchen Annahme steht hier die gesetzliche Verpflichtung der Klägerinnen gegenüber den Mietern zur regelmäßigen Rechnungslegung entgegen, die jeweils auch die noch nicht aufgebrauchten verrechenbaren Mietzinsreserven aus den jeweils vorangegangenen zehn Kalenderjahren zu berücksichtigen hat (Würth-Zingher, MRG Anm. 19 zu § 20). Die erstmals im Revisionsverfahren erhobenen Einwände, der Anspruch auf Legung einer Hauptmietzinsabrechnung sei verjährt und werde in schikanöser Weise geltend gemacht, verstoßen gegen das Neuerungsverbot.

Der Revision war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E13955

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0040OB00597.87.0209.000

Dokumentnummer

JJT_19880209_OGH0002_0040OB00597_8700000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at