jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/1/13 3Ob594/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.01.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Dr. Angst als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gertrude F***, Geschäftsfrau, Salzburg, Max-Ott-Platz 3, vertreten durch Dr. Andrea Herbeck, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei A. B*** & Co KG, Immobilienmakler und Immobilienverwaltung, Wien 6., Stumpergasse 23, vertreten durch Dr. Helmut Pfalz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Herausgabe von Belegen (Streitwert S 62.500,--), infolge Revision beider Parteien und des Berichtigungsantrages der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 11.August 1987, GZ 2 R 103/87-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Handelsgerichtes Wien vom 4.Jänner 1987, GZ 31 Cg 99/86-23, teils bestätigt, teils abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Beiden Revisionen wird nicht Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird mit der Maßgabe bestätigt, daß der Ausspruch über das Eventualbegehren berichtigt zu lauten hat:

"Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei in Ansehung der Liegenschaften EZ 2380 KG Leopoldstadt mit dem Haus Wien 2, Praterstraße 39, und EZ 968 KG Favoriten mit dem Haus Wien 10, Laxenburgerstraße 32, die Belege zu den Hauptmietzinsabrechnungen gemäß § 20 MRG für die Zeit vom 1.1.1975 bis 18.11.1985 sowie zu den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1984 und 1985 vorzulegen und Kopien dieser Belege auszufolgen."

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaften EZ 2380 KG Leopoldstadt (in der Klage offenbar unrichtig: Leopoldsdorf) mit dem Haus Wien 2., Praterstraße 39, und EZ 968 KG Favoriten mit dem Haus Wien 10., Laxenburgerstraße 32. Die beklagte Partei war bis zu der mit 18.11.1985 durch die Klägerin erfolgten Kündigung mit der Verwaltung der Liegenschaften betraut.

Die Klägerin stellte nach wiederholten Änderungen das Begehren, die beklagte Partei sei schuldig, ihr die Hauptmietzinsabrechnungen gemäß § 20 MRG für den Zeitraum 1.1.1975 bis 18.11.1985 zu übergeben und sämtliche Belege zu den in diesen Abrechnungen, in den Abrechnungen über die Verwaltung in der Zeit vom 1.1.1985 bis 18.11.1985 und den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1984 und 1985 enthaltenen Positionen herauszugeben.

Die beklagte Partei habe ihr trotz Aufforderung keinerlei Belege, Abrechnungen oder Korrespondenzstücke übergeben. Die Belege stünden im Eigentum der Klägerin; die Klägerin müsse sie dem Finanzamt Salzburg und in einem von Mietern bei der Schlichtungsstelle anhängig gemachten Verfahren vorlegen.

In der Tagsatzung vom 13.10.1986 erhob die Klägerin für den Fall, daß das Begehren auf Ausfolgung der Belege nicht "statthaben" könne, das Eventualbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der Klägerin die im bisherigen Begehren genannten Belege vorzulegen und Kopien dieser Belege auszufolgen.

Nach Erhalt der Mietzinsabrechnung in der Tagsatzung vom 27.11.1986 schränkte die Klägerin das "Klagebegehren" dahin ein, daß die beklagte Partei schuldig sei, ihr in Ansehung der genannten Liegenschaften sämtliche Belege zu den Mietzinsabrechnungen gemäß § 20 MRG für den Zeitraum 1.1.1975 bis 18.11.1975 sowie zu den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 1984 und 1985 zu übergeben. Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie sei nicht verpflichtet, Originalbelege, die Bestandteil ihrer Buchhaltung seien, an die Klägerin auszufolgen. Die beklagte Partei bestritt nicht, daß sie der Klägerin die Belege zur Einsciht vorzulegen habe, und erklärte, keinen Einwand dagegen zu erheben, daß die Klägerin auf ihre eigenen Kosten Ablichtungen vornehme. Das Erstgericht wies das in der Tagsatzung vom 27.11.1986 eingeschränkte Klagebegehren ab. Es vertrat die Ansicht, das Eventualbegehren sei aus Anlaß dieser Einschränkung fallengelassen worden, und traf folgende Feststellungen:

Zwischen den Streitteilen findet noch ein zweiter Prozeß wegen finanzieller Auseinandersetzungen aus Anlaß der Beendigung der Verwaltung der Häuser der Klägerin durch die beklagte Partei statt. Es kann nicht festgestellt werden, daß die Rechnungslegungen (um die das Klagebegehren eingeschränkt wurde) bereits vor Einbringung der Klage erfolgten.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, der Rechnungslegungsanspruch der Klägerin ergebe sich aus § 1012 ABGB. Das Begehren auf Ausfolgung der Belege sei nicht berechtigt, weil die Klägerin die beklagte Partei noch nicht entlastet habe. Die beklagte Partei habe die Belege für eigene Buchhaltungszwecke bekommen; Eigentum der Klägerin sei daran nicht gegeben.

Das Berufungsgericht bestätigte die Abweisung des Hauptbegehrens, gab jedoch dem Eventualbegehren statt. Es sprach aus, daß der Wert des von der Bestätigung betroffenen Teils des Streitgegenstandes S 60.000,--, jener des von der Abänderung (Ergänzung) betroffenen Teils S 15.000,-- übersteige; daß der Wert des gesamten Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht entschieden habe, S 300.000,-- nicht übersteige, und daß die Revision gemäß § 502 Abs.4 Z 1 ZPO zulässig sei. Die Erklärung der Klägerin in der Tagsatzung vom 27.11.1986, das Klagebegehren wegen der vor dieser Tagsatzung erhaltenen Mietzinsabrechnung auf die Übergabe der Belege einzuschränken, habe unter Berücksichtigung der dem Gericht und dem Prozeßgegner bekannten Aktenlage nur als Einschränkung des unbedingten Begehrens, des Hauptbegehrens, verstanden werden können. Das Urteil sei daher durch das Berufungsgericht zu ergänzen gewesen. Die zweite Instanz übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und teilte dessen Rechtsansicht zum Hauptbegehren. Die in Ausführung der Hausverwaltung erlangten Belege seien nicht nur für den Hauseigentümer bestimmt, sondern, solange die Rechnung nicht genehmigt sei, auch für den Hausverwalter, und aus diesem Grund bis dahin nicht alleiniges Eigentum des Hauseigentümers. Der Hausverwalter sei daher nicht verpflichtet, die gemeinsamen Urkunden, an denen er mindestens das gleiche Interesse habe wie der Hauseigentümer, diesem auszufolgen. Dem Eventualbegehren sei, auch auf Ausfolgung von Belegskopien, Folge zu geben gewesen. Ebenso, wie gemäß § 20 Abs.3 MRG Mieter verlangen könnten, daß auf ihre Kosten Kopien von Belegen hergestellt werden, sei iS des § 914 ABGB auch ein Recht des Hauseigentümers und eine entsprechende Nebenpflicht des Verwalters auf Übergabe von Kopien der Belege auf Verlangen und Kosten des Hauseigentümers zu bejahen. Die von der beklagten Partei bekundete Bereitschaft, der Klägerin die Herstellung von Kopien zu gestatten, sei nicht hinreichend. Die Revision sei zuzulassen gewesen, weil über den Inhalt einer Hausverwaltervollmacht in bezug auf die den Hauseigentümer und Vermieter aus dem Mietrechtsgesetz treffenden Verpflichtungen sowie über die Verpflichtungen des abberufenen Hausverwalters gegenüber dem Hauseigentümer eine höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege.

Gegen die Entscheidung der zweiten Instanz haben beide Parteien Revision erhoben.

Rechtliche Beurteilung

Keine der beiden Revisionen ist begründet.

1.) Die Klägerin bekämpft die Abweisung des Hauptbegehrens. Sie macht geltend, daß im gegebenen Fall eine Pflicht zur Ausfolgung der Belege entgegen der Ansicht der Vorinstanzen nicht erst nach Genehmigung der Rechnung bestehe. Es gebe keine Vorschrift, die eine Genehmigung der vom Hausverwalter gelegten Abrechnung verlange. Aus den getroffenen Feststellungen könne zudem nicht gefolgert werden, daß die Klägerin die Abrechnung der beklagten Partei nicht genehmigt habe. Aus dem Umstand, daß die Klägerin das auf Rechnungslegung gerichtete Begehren infolge Erfüllung habe fallen lassen müssen, ergebe sich vielmehr eine Genehmigung der Rechnung als vollständig und formell richtig. Das große Interesse der Klägerin an der Herausgabe der Belege bestehe nicht nur in der Möglichkeit der Überprüfung der Abrechnung, es sei auch durch die Verpflichtungen der Klägerin nach § 20 Abs.3 und § 21 Abs.3 und 4 MRG und wegen Steuererklärungen der Klägerin begründet. Die beklagte Partei habe die Belege als Verwalterin im Namen der Klägerin, als Besitzmittlerin, übernommen.

Nach § 1012 ABGB ist der Gewalthaber schuldig, dem Machtgeber... die bei dem Geschäft vorkommenden Rechnungen, so oft dieser es verlangt, vorzulegen. Der zur Rechnungslegung verpflichtete Machthaber hat dementsprechend nach herrschender Lehre (Strasser in Rummel, ABGB, Rz 17 zu § 1012; Stanzl in Klang2 IV/1, 841;

Ehrenzweig2 II/1, 559; vgl. auch die Bem 4. von Wahle in Rspr 1934/8) und Rechtsprechung (SZ 8/92; MietSlg.29.125, 2.Abs;

vgl. auch Rspr 1929/371) dem Machtgeber die Belege zu den einzelnen Rechnungsposten zunächst nur vorzulegen; denn die Belege sind, solange die Rechnung nicht genehmigt ist, gemeinsame Urkunden, sie sind sowohl für den Machthaber - hier den Verwalter - , als auch für den Machtgeber - hier den Hauseigentümer - bestimmt (Rspr 1929/371; SZ 8/92). Eine Verpflichtung zur Ausfolgung besteht erst nach Genehmigung der Rechnung durch den Machtgeber (MietSlg.33.090). Es ist nicht richtig, daß die oben angeführte Lehre nur die in der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes SZ 8/92 festgehaltene Rechtsmeinung wiedergebe, ohne sie zu überprüfen; die genannte Entscheidung wird vielmehr von der Lehre zur Stützung der von ihr aaO vertretenen Ansicht zitiert. Macht die Revisionswerberin geltend, es sei nach der jeweiligen Gestaltung des Auftragsverhältnisses zu beurteilen, ob und wann der Beauftragte zur Herausgabe oder nur zur Vorlage der Belege verpflichtet sei, so ist ihr darin zwar grundsätzlich beizupflichten; eine besondere, von der Regelung des § 1012 ABGB abweichende Vereinbarung wurde aber gar nicht behauptet.

Die Genehmigung eines vom Gewalthaber abgeschlossenen Geschäfts wird vom Gesetz ausdrücklich nur in § 1016 ABGB, bei der Vollmachtsüberschreitung, erwähnt. Die Notwendigkeit der Genehmigung des ausgeführten Geschäfts zur Entlastung des Machthabers auch in allen anderen Fällen des Bevollmächtigungsvertrages ergibt sich aber allgemein aus den vertraglichen Beziehungen zwischen Gewalthaber und Machtgeber und im besonderen aus der Rechnungslegungspflicht des Machthabers. Eine Rechnungslegung ohne Überprüfung und Genehmigung der Rechnung würde den Sinn der Rechnungslegungspflicht in Frage stellen, und auch die Klägerin führt in ihrer Revision aus, ihr müsse die Möglichkeit der Überprüfung der Abrechnung gegeben werden. Die Klägerin hat in dem Verfahren niemals behauptet, sie hätte die ihr von der beklagten Partei gelegten Rechnungen genehmigt. Der Umstand, daß die Klägerin das auf Rechnungslegung gerichtete Begehren infolge Erfüllung fallengelassen hat, kann noch nicht als Genehmigung der Rechnung angesehen werden. Die urteilsmäßige Verpflichtung zur Rechnungslegung ist bereits mit der Vorlage einer ordnungsgemäß zusammengestellten, formell vollständigen Rechnung erfüllt; der Anspruch auf Legung einer wahrheitsgemäßen Rechnung kann im Prozeßweg nicht durchgesetzt werden (Stanzl aaO 843; Strasser aaO Rz 20 zu § 1012). Aber auch die Legung einer wahrheitsgemäßen Rechnung hätte noch keinesfalls zwingend zur Folge, daß der Machtgeber der Abrechnung zustimmt, sie genehmigt. Ihren Verpflichtungen nach § 20 Abs.3, § 21 Abs.3 und 4 MRG kann die Klägerin durch Vorlage der auszufolgenden Belegskopien entsprechen. Ihrer Verpflichtung zur Aufbewahrung von Belegen gegenüber dem Finanzamt (für die Umsatz- und Einkommensteuererklärung) kommt die Klägerin durch die beklagte Partei - für die Zeit des Auftragsverhältnisses - nach. Unerheblich für die Entscheidung über das Herausgabebegehren ist es, ob die beklagte Partei die Rechnungsbelege im Namen der Klägerin übernommen und die Klägerin durch die beklagte Partei Eigentum daran erworben hat. Auch bei Richtigkeit dieser Ansicht ist die beklagte Partei zur Herausgabe der Belege nicht verpflichtet, weil es sich bei den Belegen um gemeinsame Urkunden handelt, an denen die beklagte Partei mindestens das gleiche Interesse hat wie die Klägerin (SZ 8/92).

2. Nicht berechtigt ist die Revision der beklagten Partei zunächst, soweit sie den Revisionsgrund nach § 503 Abs.1 Z 2 ZPO geltend macht (§ 510 Abs.3, zweiter Satz ZPO) und soweit sie sich dagegen richtet, daß das Berufungsgericht über

das Eventualbegehren entschieden hat. Die beklagte Partei vertritt - wie schon im Berufungsverfahren - weiterhin die Ansicht, über das Eventualbegehren wäre nicht zu entscheiden gewesen, weil es die Klägerin in ihr in der Tagsatzung vom 27.11.1986 eingeschränktes Klagebegehren nicht mehr aufgenommen habe.

Die Klägerin hat zu dem mit Schriftsatz ON 13 (vorgetragen in der Tagsatzung vom 16.10.1986) eingeschränkten Begehren, die beklagte Partei sei schuldig, der Klägerin die Hauptmietzinsabrechnungen für den Zeitraum 1.1.1975 bis 18.11.1985 zu übergeben und sämtliche Belege zu den genannten Abrechnungen ....herauszugeben, in der Tagsatzung vom 13.10.1986 das Eventualbegehren gestellt, für den Fall, daß das Begehren auf Ausfolgung der Belege nicht "statthaben" könne, die beklagte Partei schuldig zu erkennen, die im bisherigen Begehren genannten Belege vorzulegen und Kopien dieser Belege auszufolgen. Hatte die Klägerin nicht die Absicht, dieses Eventualbegehren zu ändern, so bestand bei der Einschränkung des Hauptbegehrens in der Tagsatzung vom 27.11.1986 - die ausdrücklich deswegen erfolgte, weil die beklagte Partei vor Beginn dieser Tagsatzung dem Begehren der Klägerin auf Abrechnung der Hauptmietzinse vom 1.1.1975 bis 18.11.1985 entsprochen hatte - keine Notwendigkeit, auf das Eventualbegehren hinzuweisen, wenn dieses unverändert aufrecht bleiben sollte; ein Hinweis darauf, daß das Eventualbegehren aufrecht bleibe, hätte lediglich einer besonderen Klarstellung dienen können. Das in der Tagsatzung vom 13.10.1986 gestellte Eventualbegehren hatte, da es sich auf das eingschränkte Klagebegehren ON 13 bezog, das (unter anderem) die Herausgabe der Belege zu den Hauptmietzinsabrechnungen für den Zeitraum 1.1.1975 bis 18.11.1985 zum Inhalt hatte, die Vorlage der Belege für eben diesen Zeitraum zur Folge. In der Folge wurde das Eventualbegehren nicht verändert. Es war deshalb, auch wenn im Protokoll über die Tagsatzung vom 27.11.1986 für das neuerlich eingeschränkte Hauptbegehren ein anderer Zeitraum genannt wurde, in die Entscheidung über das Eventualbegehren zur sinngemäßen Berichtigung und Klarstellung der Zeitraum vom 1.1.1975 bis 18.11.1985 aufzunehmen, weil das Berufungsgericht erkennbar über dieses Begehren entscheiden wollte (§ 419 Abs.3 ZPO).

Mit Recht hat das Berufungsgericht die beklagte Partei schuldig erkannt, der Klägerin Kopien der Belege zu den Hauptmietzins- und Betriebskostenabrechnungen auszufolgen. Zwar können die Bestimmungen des § 20 Abs.3 MRG über die Auflegung der Hauptmietzinsabrechnungen, die Gewährung von Einsicht in die Belege und die Anfertigung von Kopien der Belege im Verhältnis Vermieter - Mieter nicht ohne weiteres auf den Bevollmächtigungsvertrag übertragen werden. Doch ergibt sich aus der im § 1012 ABGB normierten Verpflichtung des Gewalthabers, die Rechnungen über Verlangen des Gewaltgebers vorzulegen, daß der Machthaber die Einsicht in die Belege nicht nur zu dulden, sondern aktiv daran mitzuwirken hat. Dies verkennt die beklagte Partei auch nicht, weil sie die Belege in die Tagsatzung vom 27.11.1986 mitgenommen hat, um sie der Klägerin vorzulegen. Die Verpflichtung des Machthabers zur Vorlage der Rechnungen beinhaltet deshalb - soferne er nicht die Originalbelege ausfolgen möchte - zweifellos auch, über Verlangen des Machtgebers wenigstens Kopien der Belege herzustellen oder herstellen zu lassen und diese dem Machtgeber zu übergeben. Ein Verlangen auf Ausfolgung zumindest von Kopien der Belege hat die Klägerin im Verfahren nachdrücklich gestellt.

Eine Abweisung des Begehrens auf Ausfolgung von Belegskopien, weil die beklagte Partei zur Ausfolgung nur Zug um Zug gegen Ersatz der Kosten verpflichtet sei, wäre nicht gerechtfertigt. Den Ausführungen der Klägerin in der Tagsatzung vom 12.10.1986 kann eine Bereitschaft zur Bezahlung der Kosten (vgl. SZ 48/140) für die Anfertigung der Kopien durchaus entnommen werden. Selbst wenn daher die behauptete Kaution nicht ausreichen sollte, ist die Klägerin zur Kostentragung bereit. Die beklagte Partei aber hat die für die Herstellung der Kopien zu bezahlenden Kosten - worauf bereits vom Berufungsgericht hingewiesen wurde - nicht genannt, so daß keine Grundlage für eine Zug-um-Zug-Verurteilung besteht (SZ 25/309, SZ 26/94).

Die Kosten des Revisionsverfahrens waren, da keine Partei mit ihrem Rechtsmittel erfolgreich war und das Eventualbegehren nicht gesondert bewertet wurde, gegeneinander aufzuheben (§§ 43 Abs.1, 50 ZPO).

Anmerkung

E13749

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0030OB00594.87.0113.000

Dokumentnummer

JJT_19880113_OGH0002_0030OB00594_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