

# TE OGH 1993/4/2 4Ob45/93

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 02.04.1993

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kodek, Dr.Niederreiter, Dr.Redl und Dr.Griß als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien

1. Ö\*\*\*\*\*gemeinnützige registrierte Genossenschaft mbH, \*\*\*\*\* 2. Ö\*\*\*\*\*Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, \*\*\*\*\* beide vertreten durch Dr.Guido Held, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Reinhold H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Hans-Peter Benischke und Dr.Edwin Anton Payr, Rechtsanwälte in Graz, wegen Unterlassung, Urteilsveröffentlichung und Schadenersatz (Streitwert im Provisorialverfahren insgesamt S 1.000.000), infolge Revisionsrekurses der klagenden Parteien gegen den Beschuß des Oberlandesgerichtes Graz als Rekursgericht vom 2.Februar 1993, GZ 5 R 2/93-10, womit der Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 10.November 1992, GZ 16 Cg 262/92-6, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, dem Beklagten die mit S 22.461,12 bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens (darin S 3.743,52 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

## Text

Begründung:

Die Klägerinnen sind gemeinnützige Wohnbauvereinigungen im Sinne des § 7 WGG, welche sich nach ihrem Gesellschafts- bzw Genossenschaftsvertrag neben der Errichtung auch mit der Verwaltung von Wohnungen zu befassen haben. Die Erstklägerin errichtete die Wohnhausanlagen Graz, Vinzenz-Muchitsch-Straße 6, Bruck/Mur, Frauenedergasse 29, Proleb Nr.281 bis 284 und Feldbach, Banaterweg 5 und 7; die Zweitklägerin errichtete die Wohnhausanlagen Graz, Plabutscherstraße 117 bis 123 und Graz, Am Wagrain 308 bis 318. Beide Klägerinnen haben mit den jeweiligen Wohnungseigentümern Verwaltungsverträge geschlossen.

Der Beklagte war als Leiter der Buchhaltung der Hausverwaltung beider Klägerinnen beschäftigt; er war dienstrechtlich der Erstklägerin zuzuordnen und wurde am 28.6.1991 fristlos entlassen. Nunmehr übt er auf Grund des Konzessionsdekretes vom 3.9.1992 das Gewerbe des behördlich konzessionierten Immobilienverwalters aus.

Mit Schreiben vom 9.7.1992 wandte sich der Beklagte an die Wohnungseigentümergemeinschaft Bruck/Mur, Frauenedergasse 29, und bot unter Bezugnahme auf ein Gespräch mit dem Haussprecher vom 8.7.1992 die Übernahme der Verwaltung der Liegenschaft zu einem jährlichen Verwaltungskostenpauschalbetrag je Wohnung von S

1.600 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer an. Dabei beschrieb er den Leistungsumfang im einzelnen und wies abschließend darauf hin, daß der Verwaltungsvertrag der Eigentümergemeinschaft mit der Erstklägerin mit 31.12.1992 unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist gekündigt werden könne. Ein Schreiben vom selben Tag hat folgenden Wortlaut:

"Beiliegend übermitte ich Dir mein Offert für die Verwaltung der Liegenschaft" (offenbar zu ergänzen: 8600 Bruck/Mur, Frauenedergasse 29). "Ich hoffe, daß ich Dich und Deine Miteigentümer von dem wie ich glaube wirklich guten Preis/Leistungsverhältnis meines Anbotes überzeugen kann. Insbesonders möchte ich, als sicher nicht unwesentlich, darauf hinweisen, daß die kontokorrentmäßige Verzinsung des eigenen Girokontos der Wohnungseigentümer, mit den laufenden monatlichen Einzahlungen/Ausgaben, von der ÖWG" (= Erstklägerin) "nicht geboten wird. Die Verzinsung der Instandhaltungsrücklage erfolgt mit den gleichen Konditionen wie seitens der ÖWG, und ich bin sicherlich bei Anregungen und Wünschen der Eigentümer, die im Rahmen einer wirtschaftlich geführten Verwaltung liegen, flexibler. Selbstverständlich werden die gewohnten positiven Leistungen der ÖWG weiterhin geboten, zu einem attraktiven Verwaltungsgebührensatz der, um ca öS 1.000 Netto/pro Whg./Jahr unter dem von der ÖWG für 1991 verrechneten Betrag liegt. (ÖWG 1991 öS 2.528, Netto/pro Whg./Jahr ÖWG 1992 öS 2.944 - Netto/pro Whg./Jahr lt Entgeltrichtlinienverordnung als Höchstsatz möglich). Ich würde mich sehr freuen könnte ich, bei einem persönlichem Gespräch mit Dir und Deinen Stockwerkssprechern, offene Fragen die sicherlich noch auftreten werden klären. Ende August-Anfang September, in etwa bei Schulanfang, werde ich mir erlauben, Dich nochmals anzurufen und wünsche Dir und Deiner Familie schöne Urlaubswochen."

Mit Schreiben vom 20.8.1992 wandte sich der Beklagte an die "WEG, Am Wagrain 308-318", bot seine Hausverwaltungstätigkeit wiederum um S

1.600 je Wohnung und Jahr zuzüglich der 10 %igen Umsatzsteuer pauschal für einzeln angeführte Leistungen mit Hinweis darauf an, daß sein Angebot "preislich rund öS 1.000 pro Wohnung/Jahr günstiger" sei "als die dzt. Verwaltung durch die" Zweitklägerin "zuzüglich Zinsen aus dem eigenen Girokonto der Eigentümergemeinschaft"; ferner verwies er auch hier auf die Möglichkeit, den Verwaltungsvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum 31.12.1992 zu kündigen. Dieses Angebot erstattete der Beklagte, nachdem ihm Erich M\*\*\*\*\* Einsicht in die "vorliegenden bisherigen" Verwaltungsunterlagen der Siedlung gewährt hatte.

Mit Schreiben vom 1.9.1992 kündigten die Miteigentümer der Liegenschaft Feldbach, Banaterweg 5 und 7, den Verwaltungsvertrag mit der Erstklägerin und beauftragten sie, den Hausakt sowie den Überschuß an Treuhandgeldern dem Beklagten zu übergeben.

Mit Schreiben vom 3.9.1992 warf der Klagevertreter dem Beklagten einen unzulässigen Eingriff in die Tätigkeit seiner Mandanten vor und forderte ihn auf, "in Hinkunft im Rahmen Ihrer beruflichen Tätigkeit

a) davon abzusehen, aktive Werbetätigkeiten zur Abwerbung von Hausgemeinschaften gegenüber meiner Mandantschaft zu setzen; b) im Rahmen Ihrer beruflichen Tätigkeit keine vergleichenden Aussagen zur Tätigkeit der" Klägerinnen "zu plazieren", widrigenfalls gegen den Beklagten "mit gerichtlichen Schritten vorgegangen würde, um derartige Verhaltensweisen mit Hilfe des Gerichtes zu unterbinden".

Mit Schreiben vom 7.9.1992 wies der Beklagte den Vorwurf unzulässiger Eingriffe in die Hausverwaltungstätigkeit der Klägerinnen zurück und ersuchte um Bekanntgabe der "Punkte in meinen Ihnen sicher vorliegenden Anboten, die gegen die Bestimmungen des UWG verstößen".

Nach Abschnitt C Z 1 der von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herausgegebenen "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" gilt es als standeswidrig, wenn sich ein Immobilienverwalter um die Verwaltung eines Hauses bewirbt, das bereits ein anderer Kollege verwaltet.

Zur Sicherung eines inhaltsgleichen Unterlassungsanspruches beantragen die Klägerinnen, dem Beklagten mit einstweiliger Verfügung ab sofort zu verbieten, sich um die Verwaltung von Wohnungen und Wohnhausanlagen zu bewerben, die von der Erst- oder von der Zweitklägerin verwaltet werden. Das Verhalten des Beklagten verstößt in vielfacher Hinsicht gegen die guten Sitten: So stelle er unter Ausnutzung seines Wissens als ehemaliger Angestellter der Klägerinnen bei seinen Anboten die einzelnen von den Klägerinnen erbrachten Leistungen und verrechneten Honorarsätze gezielt seinen eigenen Leistungen gegenüber und unterbiete dabei die Preise der Klägerinnen; überdies

sei er den Wohnungseigentümern dabei behilflich, die bestehenden Verwaltungsverträge mit den Klägerinnen abzuschütteln. Außerdem verstoße der Beklagte gegen die einheitlichen und gefestigten Standesrichtlinien für den Verkehr mit Berufskollegen.

Der Beklagte beantragt die Abweisung des Sicherungsbegehrens. Er handle nicht sittenwidrig. Die von den Klägerinnen herangezogenen Richtlinien seien ihnen als gemeinnützigen Wohnbauunternehmen gegenüber nicht anwendbar. Sein Wissen habe er nicht auf unredliche Weise erworben. Mit seinen Hinweisen auf Kündigungsfristen und -termine habe er die Wohnungseigentümer nicht zu einem rechtswidrigen Vertragsbruch verleitet, sei doch der Hinweis auf gesetzliche Rechte erlaubt und zulässig. Das Eindringen in einen fremden Kundenkreis sei keineswegs sittenwidrig.

Das Erstgericht erließ die einstweilige Verfügung. Schon der Verstoß gegen Abschnitt C Z 1 der "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" begründe die Sittenwidrigkeit des Vorgehens des Beklagten beim Abwerben von Kunden der Klägerinnen.

Das Rekursgericht wies den Sicherungsantrag ab und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes in Ansehung beider Klägerinnen je S 50.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Der Bereich, in welchem die Klägerinnen als Hausverwalter tätig werden können, sei zwar durch § 7 Abs 2 WGG beschränkt, überschneide sich aber in diesem Umfang mit dem Kundenkreis, den der Beklagte als konzessionierter Immobilienverwalter ansprechen könne. Zwischen den Streitteilen bestehe daher ein Wettbewerbsverhältnis. Das Ausspannen von Kunden eines Mitbewerbers sei nur bei Hinzutreten besonderer Umstände sittenwidrig. Auf eine Verletzung einer Standespflicht durch den Beklagten könnten sich die Klägerinnen nicht berufen, weil sie selbst nicht Mitglieder der Bundesinnung und unter diesem Gesichtspunkt nicht als Kollegen des Beklagten anzusehen seien. Die Verwertung des vom Beklagten als ehemaligem Angestellten der Klägerinnen redlich erworbenen Wissens verstoße nicht gegen die guten Sitten. Was das Objekt "Am Wagrain" anlangt, habe der Beklagte überdies bescheinigt, daß ihm vor seinem Angebot Einsicht in die Hausunterlagen gegeben wurde; damit scheide die Verwertung eines aus der Zeit seines Angestelltenverhältnisses erworbenen Wissens um das von der Zweitklägerin verrechnete Honorar aus. Das Unterbieten des von den Klägerinnen verrechneten Entgeltes sei nicht sittenwidrig.

Gegen diesen Beschuß wendet sich der Revisionsrekurs der Klägerinnen wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß der Beschuß des Erstgerichtes wiederhergestellt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist entgegen der Meinung des Beklagten zulässig, weil - soweit überblickbar - Rechtsprechung des OGH zur Auslegung des Punktes C Z 1 der "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" fehlt; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die Klägerinnen halten weiter an ihrer Auffassung fest, daß der Beklagte gegen seine, in den "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" festgeschriebenen Standespflichten und damit gegen die guten Sitten im Wettbewerb verstoßen habe. Dem kann nicht gefolgt werden:

Wie der Oberste Gerichtshof schon ausgesprochen hat (MietSlg 41.529), kommt den von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herausgegebenen "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" keine Rechtsnormqualität zu (vgl Jaborlegg, Handelsvertreterrecht und Maklerrecht 574 und die dort angeführte Rechtsprechung); sie bieten aber eine Erkenntnisquelle dafür, was im Einzelfall nach der Meinung angesehener und erfahrener Standesgenossen der Auffassung aller anständigen Berufsangehörigen entspricht (Baumbach-Hefermehl, Wettbewerbsrecht 17, 652 Rz 678 zu § 1 dUWG). Die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ist ein Fachverband im Sinne des § 31 HKG, welcher durch die Fachgruppenordnung BGBI 1947/223 errichtet wurde und dessen Wirkungsbereich sich gemäß § 1 Abs 2 Z 48 des Fachgruppenkataloges ua auch auf das Gewerbe der Immobilienverwalter erstreckt. Sie ist daher in der Sektion Gewerbe der Bundeskammer die gesetzliche Interessenvertreterin der Immobilienverwalter und hat gemäß § 29 Abs 1, § 31 Abs 2 HKG die fachlichen Interessen dieser Gewerbetreibenden ua durch "Wahrung und Hebung der Standesehrre" und durch "Beseitigung oder Verhütung von Gewohnheiten, Gebräuchen und Neuerungen, welche dem reellen Wettbewerb unter den Mitgliedern im Wege stehen", zu vertreten. Die von ihr herausgegebenen Standesregeln beruhen somit auf einer gesetzlichen

Ermächtigung, auch wenn sie nur in der Form von "Richtlinien" erlassen worden sind. Soweit nicht der Beklagte im Einzelfall widerlegen kann, daß die Standesregel gemäß Abschnitt C Z 1 der "Richtlinien für Immobilienverwaltung" nicht oder nicht mehr der einheitlich gefestigten Standesauffassung der Immobilienverwalter entspricht, ist davon auszugehen, daß diese Standesregel der allgemeinen Überzeugung der Immobilienverwalter in Österreich entspricht. Die bewußte Mißachtung dieser Regeln in Wettbewerbsabsicht verstößt wie ein Rechtsbruch gegen § 1 UWG (Baumbach-Hefermehl aaO 651 Rz 675; MietSlg 41.529).

Dem Beklagten kann hier aber ein Verstoß gegen die in Punkt C Z 1 der mehrfach erwähnten Richtlinien festgeschriebene Standesauffassung nicht vorgeworfen werden. Die Richtlinien für die Immobilienverwaltung beziehen sich nämlich nach Z 1 der "Allgemeinen Richtlinien" auf die Tätigkeit aller Gewerbeinhaber, die eine Gewerbeberechtigung (Konzession oder Gewerbeschein) ua für die Gebäudeverwaltung besitzen und dadurch Mitglieder einer Landesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder sind. Nach Z 4 dieser "Allgemeinen Richtlinien" ist es "kollegiale Pflicht aller Berufsangehörigen, gegenseitig ein höfliches und entgegenkommendes Verhalten an den Tag zu legen und einander die geschäftliche Tätigkeit nicht zu erschweren". Es ist auch - nach Z 5 - Standespflicht jedes Berufsangehörigen, in allen wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten zwischen ihm und einem Kollegen, die mit der Berufsausübung zusammenhängen und nicht einvernehmlich gelöst werden können, sich zunächst an seine zuständige Innung zu wenden, welche unter Zuziehung aller Beteiligten einen Schlichtungsversuch unternehmen wird. Daraus ergibt sich mit voller Deutlichkeit, daß die Richtlinien unter einem "Kollegen" nur einen Angehörigen desselben Berufes verstehen, der gleichfalls der Innung angehört. Nach Punkt C 1 der Richtlinien gilt es demnach als standeswidrig, wenn ein der Gewerbeordnung unterliegender konzessionierter Immobilienverwalter sich um die Verwaltung eines Hauses bewirbt, das bereits ein anderer konzessionierter Immobilienverwalter verwaltet. Das trifft aber - wie schon das Rekursgericht zutreffend ausgeführt hat - auf die Klägerinnen nicht zu, welche als gemeinnützige Bauvereinigungen nicht der Gewerbeordnung unterliegen (§ 1 Abs 2, letzter Satz, WGG) und deren Berechtigung zur Liegenschaftsverwaltung auf der besonderen Vorschrift des § 7 Abs 2 WGG, nicht aber auf einer Konzession nach der Gewerbeordnung beruht. Daß es einheitliche Standesauffassung der konzessionierten Immobilienverwalter wäre, sie dürften sich nicht darum bemühen, Kunden gemeinnütziger Bauvereinigungen abzuwerben, kann somit aus den erwähnten Richtlinien, auf die allein sich die Klägerinnen stützen, nicht abgeleitet werden.

Den Klägerinnen kann auch darin nicht zugestimmt werden, daß der Beklagte in sittenwidriger Weise von seinem als ihr ehemaliger Angestellter erworbenen Wissen Gebrauch gemacht habe. Sie geben selbst zu, daß der Beklagte sein Wissen durchaus redlich erworben hat. Allein darin, daß er die Preise der Klägerinnen für die einzelnen Leistungen seinen Preisen für die gleichen Leistungen gegenüberstellt, liegt kein Umstand, der das - an sich zulässige (SZ 60/48 mwN; 4 Ob 122/91; 4 Ob 103/92) - Abwerben fremder Kunden sittenwidrig machen würde, ist doch seit der UWG-Novelle 1988 die vergleichende Preiswerbung sowie jedes andere wahrheitsgemäße Herausstellen der eigenen besseren Leistung im Wege einer Gegenüberstellung mit der schlechteren Leistung namentlich genannter Mitbewerber an Hand objektiv überprüfbarer Taten zulässig, sofern dieser Vergleich nicht - was hier nicht einmal behauptet wurde - zur Irreführung im Sinne des § 2 UWG geeignet ist oder das Sachlichkeitsgebot verletzt (ÖBl 1990, 154). Das Unterlassungsbegehrten ist im übrigen auch nicht auf das Verbot einer solchen Werbung gerichtet. Mit dem der Entscheidung ÖBl 1988, 13 zugrunde liegenden Sachverhalt kann der hier zu beurteilende Fall nicht verglichen werden, hatte doch dort der Beklagte schon während seiner Zeit als Dienstnehmer der Klägerin innerlich einen Positionswechsel vorgenommen und sich als deren Konkurrent verhalten.

Es trifft auch nicht zu, daß der Beklagte den Kunden der Klägerinnen dabei behilflich wäre, die bestehenden Verwaltungsverträge mit den Klägerinnen "abzuschütteln". Im Fall der Entscheidung ÖBl 1987, 45 hatte zwischen der Klägerin und der Erstbeklagten ein schriftlich abgeschlossener Druckvertrag bestanden, welcher nur aus ganz bestimmten, in der Folge aber nicht gegebenen Gründen vorzeitig hätte aufgelöst werden können; in Kenntnis dieser Rechtslage veranlaßte die Zweitbeklagte die Erstbeklagte zum Vertragsbruch, um ihrerseits den Druckauftrag zu erhalten. Im vorliegenden Fall hingegen hat der Beklagte Wohnungseigentümer nur auf die rechtliche Möglichkeit zur ordnungsgemäßen Kündigung der Verwaltungsverträge mit den Klägerinnen hingewiesen; darin kann aber kein sittenwidriges Verhalten erblickt werden.

Dem Revisionsrekurs mußte mithin ein Erfolg versagt bleiben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf §§ 78, 402 Abs 4 EO, §§ 41, 50, 52 ZPO.

**Anmerkung**

E31201

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1993:0040OB00045.93.0402.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19930402\_OGH0002\_0040OB00045\_9300000\_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](http://www.jusline.at)