jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/11/21 4Ob109/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat 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 Partei Brigitte P***, Immobilienverwalterin, Wien 16., Yppenplatz 10/1, vertreten durch Dr. Johannes Hock sen. und Dr. Johannes Hock jun., Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Franz P***, Gebäudeverwalter, Wien 3., Neulinggasse 23, vertreten durch Dr. Otto Schubert sen. und Dr. Otto Schubert jun., Rechtsanwälte in Wien, wegen 8.856,65 S sA, Unterlassung und Urteilsveröffentlichung (Streitwert im Provisorialverfahren: 200.000 S), infolge Revisionsrekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Rekursgerichtes vom 19. Mai 1989, GZ 4 R 94/89-8, womit der Beschluß des Handelsgerichtes Wien vom 23. März 1989, GZ 38 Cg 73/89-3, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihres Revisionsrekurses endgültig selbst zu tragen; die klagende Partei hat die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung vorläufig selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Beide Parteien betreiben das Gewerbe der Immobilienverwaltung in Wien. Von 1972 bis 31. Juli 1988 verwaltete der Beklagte das Haus Wien 16., Neulerchenfelderstraße 59, welches teils im schlichten Miteigentum, teils im Wohnungseigentum von insgesamt 20 Teilhabern steht (Grundbuchsauszug Beilage A). Mit dem von der anteilsmäßigen Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer unterzeichneten Schreiben vom 28. Juni 1988 wurde dem Beklagten die Verwaltung per 31. Juli 1988 aufgekündigt und ihm aufgetragen, die Hausverwaltungsunterlagen der Klägerin zu übergeben. Der Beklagte ließ daraufhin der Klägerin am 1. Juli und 5. August 1988 die Unterlagen sowie ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung zukommen. Ab 1. August 1988 verwaltete die Klägerin das Haus.

Nach Besuchen der Wohnungs- und Miteigentümerin Maria T*** in der Kanzlei des Beklagten und mehreren Gesprächen mit ihr, die ergaben, daß ein Teil der Mit- und Wohnungseigentümer die Rückübertragung der Verwaltung an den Beklagten wünschten, erklärte dieser, daß solches nur möglich sei, wenn die Mehrheit der Teilhaber wieder an ihn "Auftrag und Vollmacht" erteilten. Am 20. September 1988 erhielt der Beklagte eine von fünf Mit- und Wohnungseigentümern unterzeichnete Mitteilung, mit der sie die seinerzeitige Aufkündigung der Verwaltung des Beklagten widerriefen. Der Beklagte gab dies der Klägerin mit Schreiben vom 21. September 1988 bekannt und bat um

Stellungnahme. Als die Klägerin mit Schreiben vom 8. Oktober 1988 antwortete, ihr sei davon nichts bekannt, teilte ihr der Beklagte auch die in der Zwischenzeit bei ihm eingelangten Erklärungen zweier weiterer Mit- und Wohnungseigentümer mit, worin diese die von ihnen seinerzeit unterfertigte Aufkündigung seiner Verwaltung gleichfalls widerriefen. Die sieben widerrufenden Mit- und Wohnungseigentümer repräsentierten aber insgesamt nur 889/1940stel Anteile. Die Klägerin vertrat daraufhin in ihrem Schreiben vom 21. Oktober 1988 die Auffassung, daß sie weiterhin die Bevollmächtigte der Majorität der Hauseigentümer sei. Zu dieser Zeit wurden der Beklagte und sein bevollmächtigter Sohn Heinz P*** bei einem weiteren Besuch der Maria T*** davon informiert, daß weitere Miteigentümer die Verwaltung durch den Beklagten wünschten. Sie wurden von Maria T*** zur Verfassung des Schreibens vom 25.Oktober 1988 veranlaßt, welches der Beklagte auf Anregung der Maria T*** allen Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft übersandte und zugleich auch der Klägerin zur Kenntnis brachte. In diesem Schreiben gab der Beklagte bekannt, daß acht Wohnungseigentümer die Vollmacht der Klägerin schriftlich widerrufen hätten. Er sei von der Klägerin aufgefordert worden, ein noch in seiner Gewahrsame befindliches Sparbuch an sie auszufolgen; das sei ihm aber nicht möglich, weil die Kanzlei der Klägerin seiner Ansicht nach nicht mehr die Mehrheit der Wohnungseigentümer vertrete. Er ersuche um einen schriftlichen Auftrag, das Sparbuch auszufolgen, oder - falls der jeweilige Wohnungseigentümer mit der Weiterführung der Hausverwaltung durch ihn einverstanden sei - um Unterzeichnung und Zusendung der beiliegenden Vollmacht.

Die Klägerin gab den Hauseigentümern mit Schreiben vom 25. Oktober 1988 eine Gegendarstellung und übermittelte dem Beklagten mit Schreiben vom 28.Oktober 1988 Vollmachten von 15 Mit- und Wohnungseigentümern, die zwischen dem 20. Juni und 5. August 1988 datiert waren.

Mit Schreiben vom 15.Dezember 1988 teilte der Beklagte den Erhalt von zehn Vollmachten mit, die er in Kopie mit einer Aufstellung ihrer Anteile anschloß, dabei ergab sich eine Mehrheit von 1104/1940stel Anteilen zu seinen Gunsten. Die Klägerin übermittelte daraufhin dem Beklagten die Hausverwaltungsunterlagen. Abschnitt C Z 1 der "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" lautet:

"Es gilt als standeswidrig, wenn ein Immobilienverwalter sich um die Verwaltung eines Hauses bewirbt, das bereits ein anderer Kollege verwaltet."

Mit der Behauptung, der Beklagte habe sich durch sein an die Wohnungseigentümer gerichtetes Ersuchen um Vollmachtserteilung standeswidrig verhalten und damit auch gegen § 1 UWG verstoßen, beantragt die Klägerin zur Sicherung eines inhaltsgleichen Unterlassungsanspruches, dem Beklagten mit einstweiliger Verfügung zu untersagen, sich um die Verwaltung von Häusern zu bewerben, die von der Klägerin verwaltet werden.

Der Beklagte beantragt die Abweisung des Sicherungsantrages, weil er keinen Wettbewerbsverstoß begangen habe: Nachdem ein Großteil der Miteigentümer ihm gegenüber zum Ausdruck gebracht habe, daß seine Verwaltung wieder gewünscht werde, habe er diesen Sachverhalt allen Miteigentümern mitgeteilt und ihnen Vollmachten für den Fall übermittelt, daß sie seine Verwaltungstätigkeit wünschten. Dieses Schreiben sei auf Ersuchen der Miteigentümerin Maria T*** im Einvernehmen mit anderen Hauseigentümern abgefertigt worden, um die bestehende "mehr als unklare" rechtliche Situation zu klären. Damals habe zwar die Klägerin eine größere Anzahl von Vollmachten gehabt; der Beklagte sei aber noch im Besitz ungekündigter, alter Vollmachten (598/1940stel) gewesen und habe die schriftliche Mitteilung von 895/1940stel Teilhabern gehabt, daß sie seine Verwaltung wünschten; überdies habe Maria T*** mitgeteilt, daß noch andere Miteigentümer den gleichen Wunsch hätten. Die "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" seien eine bloße Verbandsempfehlung ohne normative Kraft; sie könnten allenfalls als Handelsbrauch beurteilt werden. Im übrigen habe sein von der Klägerin beanstandetes Schreiben keine "Bewerbung" im engeren Sinn des Wortes enthalten.

Das Erstgericht wies den Sicherungsantrag ab. Es nahm den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt als bescheinigt an und beurteilte ihn rechtlich dahin, daß die "Richtlinien für Immobilienverwalter" zwar als schriftliche Niederlegung der Gebräuche der betroffenen Verkehrskreise angesehen werden könnten, doch hätten sie dadurch allein noch keine rechtliche Geltung. Der Beklagte habe sich auch nicht im Sinne des Punktes C 1 der Richtlinien um die Verwaltung des Hauses "beworben"; die Initiative zur "Abwerbung" sei vielmehr von einem Teil der Miteigentümer ausgegangen, die an ihn herangetreten seien, um ihn wieder zur Übernahme der bereits vordem ausgeübten Hausverwaltung zu veranlassen. Im Rahmen des erlaubten Leistungswettbewerbes müsse es zulässig sein, daß ein Immobilienverwalter im Sinne der an ihn herangetragenen Wünsche von Mit- und Wohnungseigentümern die anderen Teilhaber auffordere,

sich zur Frage seiner Verwaltungstätigkeit zu erklären. Das könne umso weniger sittenwidrig sein, wenn der Immobilienverwalter - wie im vorliegenden Fall der Beklagte - bereits früher der Verwalter der Liegenschaft gewesen sei. Da der Beklagte dabei weder verwerfliche Mittel angewendet noch verwerfliche Ziele verfolgt habe, liege auch kein sittenwidriges Eindringen in ein fremdes Vertragsverhältnis oder eine Verleitung zum Vertragsbruch vor.

Das Rekursgericht erließ die beantragte einstweilige Verfügung und sprach aus, daß der Wert des Beschwerdegegenstandes zwar 15.000 S, nicht aber 300.000 S übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei. Die von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herausgegebenen Richtlinien seien auf den Beklagten anwendbares Standesrecht. Da Punkt C 1 dieser Richtlinien den Wettbewerb der Standesgenossen unmittelbar regle, bedeute seine Verletzung auch einen Verstoß gegen § 1 UWG. Am 25.Oktober 1988 habe die Klägerin das Haus Neulerchenfelderstraße 59 verwaltet. Sie sei Machthaberin aller Miteigentümer, also auch jener Minderheitseigentümer gewesen, die nicht für ihre Bestellung gestimmt hätten, und hätte auch nur von der Mehrheit der Miteigentümer wieder als Hausverwalterin enthoben werden können. Der Beklagte habe sich daher mit seinem Ersuchen an die Miteigentümer wegen Unterfertigung von Vollmachten um die Verwaltung des Hauses zu einem Zeitpunkt bemüht, als das Haus noch von der Klägerin verwaltet worden sei. Er habe somit gegen Punkt C 1 der Richtlinien und damit auch gegen § 1 UWG verstoßen.

Gegen die einstweilige Verfügung des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, dem Rechtsmittel des Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zwar zulässig (§ 502 Abs. 4 Z 1, § 528 Abs. 2 ZPO), er ist aber nicht berechtigt.

Der Beklagte macht im wesentlichen geltend, daß die "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" kein Standesrecht seien, weil ihnen nicht der "Grad des Gesetzes" zukomme. Sie enthielten nur eine "berufsständige" (gemeint offenbar: berufsständische) Ordnung, die zwar auf ein Vorliegen von Handelsbräuchen schließen lasse, deren allgemeine Geltung aber die Überzeugung der Standesgenossen zur Voraussetzung habe; hiefür fehlten im vorliegenden Fall jegliche Anhaltspunkte. Davon abgesehen müsse die Mißachtung solcher Standesordnungen auch vom Standpunkt der Allgemeinheit zu mißbilligen sein; dazu habe aber bereits das Erstgericht zutreffend erkannt, daß die Handlungsweise des Beklagten im Rahmen des erlaubten Leistungswettbewerbes zulässig sei. Jedenfalls sei ihm sein Verhalten im Hinblick auf die Verworrenheit der Sach- und Rechtslage subjektiv nicht vorwerfbar. Schließlich habe er sich nach dem maßgeblichen Gesamtinhalt seines Schreibens vom 25.Oktober 1988 auch nicht im Sinne der Richtlinien um die Hausverwaltung "beworben". Diesen Ausführungen ist folgendes entgegenzuhalten:

Es ist zwar richtig, daß den von der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herausgegebenen "Richtlinien für die Immobilienverwaltung" keine Rechtsnormqualität zukommt (vgl. Jabornegg, Handelsvertreterrecht und Maklerrecht, 574 und die dort angeführte Rechtsprechung), so daß dem Beklagten ein zu Wettbewerbszwecken begangener unmittelbarer Rechtsbruch nicht vorwerfbar ist; damit ist aber für ihn noch nichts gewonnen, weil auch die Mißachtung einer einheitlich gefestigten Standesauffassung, die auf der allgemeinen Überzeugung der Standesgenossen des jeweiligen Gewerbezweiges oder freien Berufes beruht, wie eine Gesetzesverletzung zu werten ist (Baumbach-Hefermehl, Wettbewerbsrecht15, 882 Rz 624 zu § 1 dUWG; ÖBl. 1986, 154). Die Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ist ein Fachverband im Sinne des § 31 HKG, der durch die Fachgruppenordnung BGBl. 1947/223 errichtet wurde und dessen Wirkungsbereich sich gemäß § 1 Abs. 2 Z 48 des Fachgruppenkataloges unter anderem 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 unter anderem durch "Wahrung und Hebung der Standesehre" 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. Damit sind sie zwar noch immer keine Rechtsnormen; sie bieten aber doch eine Erkenntnisquelle dafür, was im Einzelfall nach der Meinung angesehener und erfahrener Standesgenossen der Auffassung aller anständigen Berufsangehörigen entspricht (Baumbach-Hefermehl aaO 883 Rz 626 zu § 1 dUWG).

Dieser durch die Aufnahme einer bestimmten Standesregel in die Richtlinie eines Fachverbandes nach der Art eines Sachverständigengutachtens geschaffene Tatbestand wäre zwar auch im Einzelfall durchaus widerlegbar; der Beklagte hat aber in erster Instanz weder behauptet, daß die Standesregel gemäß Abschnitt C Z 1 der "Richtlinien für Immobilienverwaltung" etwa nicht oder nicht mehr der einheitlich gefestigten Standesauffassung der Immobilienverwalter entspreche, noch die hiefür erforderliche Gegenbescheinigung angetreten. Es ist daher davon auszugehen, daß die genannte Standesregel der allgemeinen Überzeugung der Immobilienverwalter in Österreich entspricht, weshalb ihre bewußte Mißachtung in Wettbewerbsabsicht wie auch sonst ein Rechtsbruch gegen § 1 UWG verstößt.

Entgegen der Meinung des Beklagten hat er sich aber mit seinem an sämtliche Wohnungs- und Miteigentümer des Hauses Wien 16., Neulerchenfelderstraße 59, gerichteten Schreiben vom 25.Oktober 1988 sehr wohl im Sinne der Z 1 des Abschnittes C der Richtlinien um die Verwaltung eines Hauses "beworben", das zum damaligen Zeitpunkt die Klägerin verwaltete; dies umso mehr, als er mit diesem Schreiben die solcherart angesprochenen Hauseigner sogar unverhohlen um Unterfertigung der jeweils angeschlossenen Vollmachtsformulare ersucht hat. Daß er dieses Schreiben - im übrigen sogar tatsachenwidrig, weil ein Widerruf der Vollmacht nur gegenüber der Klägerin als bevollmächtigter Hausverwalterin hätte wirksam erfolgen können - damit begründete, acht Wohnungseigentümer hätten "die Vollmacht der Klägerin widerrufen", diese vertrete daher seiner Ansicht nach nicht mehr die Mehrheit, weshalb ein schriftlicher Auftrag der Hauseigentümer zur Ausfolgung des noch in seinem Besitz befindlichen Sparbuches an die Klägerin erforderlich sei, vermag daher an der Tatsache seiner "Bewerbung" um die Hausverwaltung nichts zu ändern. Schon das Rekursgericht hat in diesem Zusammenhang zutreffend darauf verwiesen, daß auch von einer "verworrenen Sach- und Rechtslage" keine Rede sein konnte. Dem Beklagten war zum 31. Juli 1988 von der anteilsmäßigen Mehrheit der Hauseigentümer die Verwaltung aufgekündigt worden; zugleich war die Aufforderung zur Übergabe der Verwaltungsunterlagen an die Klägerin ergangen, die von der Mehrheit auch zur neuen Hausverwalterin bestellt wurde. Damit war sie aber ab 1. August 1988 die Machthaberin und Hausverwalterin sämtlicher Hauseigentümer, also auch derjenigen Teilhaber, welche die Verwaltungsvollmacht des Beklagten nicht aufgekündigt und die Klägerin nicht bevollmächtigt hatten (Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 837 und Rz 2 und 6 zu § 836, jeweils mwH auf Lehre und Rechtsprechung). Dies hat der Beklagte nicht nur in seiner schriftlichen Äußerung zugestanden, sondern er war sich dessen auch bewußt, hat er doch die Verwaltungsunterlagen sowie ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung der Klägerin zukommen lassen; er wäre daher auch bereits zur Ausfolgung des Sparbuches verpflichtet gewesen. Wie die festgestellte Erklärung des Beklagten gegenüber Maria T*** zeigt, war sich der Beklagte ebenso bewußt, daß die ihm angesonnene Wiederherstellung des bis zum 31.Juli 1988 bestehenden Zustandes vorerst die Enthebung der Klägerin als der neuen Hausverwalterin durch Aufkündigung oder vorzeitige Auflösung ihres Vollmachtsverhältnisses und zugleich seine Neubestellung als Hausverwalter zur Voraussetzung hatte, beides aber der Zustimmung der quotenmäßigen Mehrheit der Hauseigentümer bedurfte. Der Beklagte hat sich daher mit seiner Vorgangsweise bewußt über eine einheitlich gefestigte Standesauffassung der Immobilienverwalter hinweggesetzt, um die Hausverwaltung wiederzuerlangen; er hat damit beabsichtigt, einen Wettbewerbsvorteil gegenüber den anderen Gewerbeangehörigen zu erlangen. Diese Standesregel gemäß Z 1 des Abschnittes C der Richtlinien mußte der Beklagte als Mitglied des für die Immobilienverwalter zuständigen Fachverbandes kennen; ihre Mißachtung durch ihn war daher ein Verstoß gegen § 1 UWG. Dem Revisionsrekurs mußte aus allen diesen Gründen ein Erfolg versagt bleiben.

Der Ausspruch über die Rechtsmittelkosten des Beklagten gründet sich auf §§ 78, 402 Abs. 2 EO und §§ 40, 50, 52 Abs. 1 ZPO, jener über die Kosten der Revisionsrekursbeantwortung auf § 393 Abs. 1 EO.

Anmerkung

E19066

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0040OB00109.89.1121.000

Dokumentnummer

JJT_19891121_OGH0002_0040OB00109_8900000_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