BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 63/11

Verkündet am:
3. November 2011
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. November 2011 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dr. Herrmann, Wöstmann, Hucke und Seiters

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Teilurteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 4. März 2011 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszugs hat die Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

1 Die Klägerin verlangt als Eigentümerin einer auf der Insel W. belegenen Wohnung von der Beklagten im Wege der Stufenklage zunächst Auskunft über die Vermietungen ihres Apartments an Feriengäste.

2 Am 31. Oktober 2005 schlossen die Voreigentümer der Klägerin und die Beklagte einen "Vermietungs-Vermittlungsvertrag", aufgrund dessen die Beklagte "die kurzfristige Vermietung der Ferienwohnung an laufend wechselnde Mieter und die damit verbundene Verwaltung" übernahm. Die Beklagte sollte ganzjährig und ausschließlich über die Belegung der Wohnung verfügen, während die Eigentümer nicht berechtigt waren, selbst zu vermieten. Zum Leis-

tungsumfang gehörten unter anderem der Vertragsschluss und die Abrechnung mit den Mietern, aber auch die Übergabe der Ferienwohnung, deren Abnahme bei Abreise der Gäste, die laufende Kontrolle des Apartments sowie die Durchführung kleinerer Reparaturen. In § 6 des Vertrags war bestimmt, dass die Mietabrechnung zwischen den Parteien monatlich nachträglich zu erfolgen habe.

3 Die Klägerin trat, nachdem sie das Eigentum an der Ferienwohnung erworben hatte, in diesen Vertrag ein. Im Oktober 2009 erklärte sie dessen außerordentliche Kündigung.

4 Die Klägerin verlangt von der Beklagten im Wege der Stufenklage zunächst Auskunft über den Umfang und die Abrechnung der Belegungen der Ferienwohnung durch Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge sowie der gegenüber den Mietern vorgenommenen Abrechnungen (Abrechnungsnachweise in Form von Mietzahlungen, konkreten Provisionsberechnungen und daraus resultierenden Auszahlungen) für den Zeitraum vom 1. Juli 2008 bis zum 28. Oktober 2009. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, während das Berufungsgericht ihr durch Teilurteil hinsichtlich des Auskunftsverlangens stattgegeben hat. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe

5 Die zulässige Revision bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

I.

6 Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klägerin habe einen Anspruch auf die verlangte Auskunft aus §§ 675, 666 BGB. Bei dem "Vermietungs-Vermittlungsvertrag" handele es sich um einen Geschäftsbesorgungsvertrag, bei dem Auskunfts- und Rechenschaftspflichten gegenüber dem Geschäftsherrn bestünden, die auch die Vorlage von Belegen einschlössen. Hieran ändere sich auch nichts dadurch, wenn - wie die Beklagte geltend mache - die Vermietungen nicht im Namen und auf Rechnung des Eigentümers, sondern im Namen des Geschäftsbesorgers erfolgt seien. Für die Reichweite der Auskunftspflichten aus einem Geschäftsbesorgungsvertrag komme es nicht auf die Gestaltung des Außenverhältnisses zu Dritten an, sondern auf den Inhalt der Vereinbarung der Vertragsparteien im Innenverhältnis.

7 Das Auskunftsrecht der Klägerin sei auch nicht durch besondere Umstände nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) eingeschränkt. Zwar bestehe im Hinblick auf den kleinen Markt für die Vermietung hochpreisiger Ferienwohnungen auf der Insel eine Wettbewerbssituation zwischen den Parteien. Jedoch folge hieraus nicht, dass der Beklagten eine Auskunftserteilung nicht zuzumuten sei. Die Feriengäste, die die Wohnung der Klägerin in der Vergangenheit gemietet hätten, seien nicht Kunden der Beklagten, sondern solche der Klägerin. Soweit es sich um Stammmieter der Wohnung der Klägerin gehandelt habe, seien diese deren Stammkunden. Überdies bestünden im Hinblick darauf, dass hochwertige Ferienwohnungen auf der Insel knapp seien, Zweifel, ob die Beklagte auf Stammkunden angewiesen sei, um die von ihr verwalteten Wohnungen vermieten zu können. Jedenfalls bestehe in der Kenntnisnahme von den Verträgen und der Nachfrage bei den Feriengästen die einzige Möglichkeit für die Klägerin, die Abrechnungen der Beklagten überhaupt zu kontrollieren.

8 Dem Auskunftsanspruch könne auch nicht entgegen gehalten werden, die Klägerin verfolge wesensfremde Zwecke. Es sei ihr Recht, die ihr gegenüber erfolgte Rechnungslegung zu kontrollieren.

9 Die Klägerin habe gemäß §§ 667, 675 Abs. 1 BGB auch einen Anspruch auf Herausgabe der Mietverträge beziehungsweise Buchungsbestätigungen gegen die Beklagte.

10 Soweit die Beklagte in der mündlichen Verhandlung behauptet habe, ein kürzlich eingetretener Wasserschaden habe ihre EDV-Anlage beschädigt und es sei unklar, ob die Festplatte gerettet werden könne, ändere dies an der Herausgabepflicht nichts. Sofern sie ihren Pflichten nicht nachkommen könne, könne sie dies im Fortgang des Verfahrens in der nächsten Stufe versichern.

II.

11 Dies hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

12 Zutreffend hat das Berufungsgericht die zwischen den Parteien bestehende Vereinbarung als Geschäftsbesorgungsvertrag gemäß § 675 BGB qualifiziert. Hieraus ergibt sich, dass die Klägerin gemäß § 666 letzte Variante i.V.m. § 675 Abs. 1 BGB von der Beklagten nach Ausführung des Auftrags beziehungsweise Beendigung des Vertragsverhältnisses Rechenschaft verlangen kann. Der Umfang einer solchen Pflicht ist in § 259 BGB geregelt. Danach erschöpft sich der Anspruch des Geschäftsherrn nicht in einer Rechnungslegung. Vielmehr ist der Geschäftsbesorger nach § 259 Abs. 1 letzter Halbsatz BGB

grundsätzlich auch verpflichtet, Belege vorzulegen, damit die Ausführung des Geschäfts umfassend nachprüfbar ist. Überdies ist die Beklagte gemäß § 667 i.V.m. § 675 BGB verpflichtet, die Mietverträge und die Abrechnungen mit den Mietern an die Klägerin herauszugeben. Diese weit gefassten Informations- und Herausgabepflichten des Beauftragten sind damit zu erklären, dass er seine Tätigkeit im Interesse des Auftraggebers ausübt (vgl. Senatsurteil vom 8. Februar 2007 - III ZR 148/06, WM 2007, 1423 Rn. 6).

13 1. Bei einem Vertrag, der darauf gerichtet ist, dass der Beauftragte für Rechnung des Auftraggebers Zeitmietverträge mit Feriengästen abschließt, umfassen diese Pflichten auch die Vorlage der Mietverträge, in denen die Namen und Anschriften der Mieter erkennbar sind, damit der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, sich gegebenenfalls auch durch Nachfrage bei den Kunden der ordnungsgemäßen Durchführung seines Auftrags zu vergewissern; insbesondere datenschutzrechtliche Bedenken hiergegen greifen nicht durch. Dies hat der Senat bereits für die Fallgestaltung entschieden, dass der Beauftragte verpflichtet ist, die Mietverträge mit den Urlaubsgästen im Namen des Auftraggebers zu schließen (Urteil vom 8. Februar 2007 - III ZR 148/06, WM 2007, 1423 Rn. 6 ff, 13). Die Auskunftspflicht des Beauftragten setzt dabei nicht voraus, dass der Auftraggeber die begehrte Information zur Vorbereitung weiterer Ansprüche benötigt (Senatsurteil vom 8. Februar 2007 aaO Rn. 6; BGH, Urteil vom 30. Januar 2001 - XI ZR 183/00, NJW 2001, 1486). Vielmehr genügt das allgemeine Interesse des Auftraggebers, die Tätigkeit des Beauftragten zu kontrollieren (Senat aaO).

14 Für die gegenüber den Mietern vorgenommenen Abrechnungen gilt nichts anderes. Auch diese Unterlagen stellen nach § 667 BGB herauszugebenden drittgerichteten Schriftverkehr dar, den der Beauftragte für den Auftrag-

geber geführt und erhalten hat (vgl. Senatsurteil vom 8. Februar 2007 - III ZR 148/06, WM 2007, 1423 Rn. 13). Überdies sind sie ebenfalls notwendig, um die Rechnungslegung des Beauftragten kontrollieren und gegebenenfalls durch Rückversicherung bei den Mietern überprüfen zu können, ob dieser das ihm übertragene Geschäft ordnungsgemäß geführt hat.

15 a) Entgegen der Ansicht der Revision ist es für den Umfang der Rechenschafts- und Herausgabepflicht der Beklagten ohne Belang, wenn diese, wovon in Ermangelung entgegenstehender Feststellungen des Berufungsgerichts in der Revisionsinstanz auszugehen ist, die Mietverträge vereinbarungsgemäß in ihrem eigenen Namen und nicht in dem der Klägerin geschlossen hat. Zwar war der Beauftragte in dem dem Senatsurteil vom 8. Februar 2007 (III ZR 148/06, WM 2007, 1423) zugrunde liegenden Sachverhalt im Unterschied hierzu verpflichtet, die Verträge im Namen des Auftraggebers zu schließen (aaO Rn. 8, 10). Diese Abweichung hat jedoch für die rechtliche Beurteilung des vorliegenden Falls keine Bedeutung.

16 Wie das Berufungsgericht bereits zutreffend ausgeführt hat, kommt es für das Innenverhältnis zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer grundsätzlich nicht darauf an, in welcher Rechtsposition letzterer bei Ausführung des ihm übertragenen Geschäfts im Außenverhältnis Dritten gegenüber auftritt. Für das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien und damit auch für den Umfang der Rechenschafts- und Herausgabepflicht der Beklagten bedeutet es keinen Unterschied, ob sie die Mietverträge mit den Feriengästen in eigenem Namen oder in dem der Klägerin geschlossen hat. Zwar war im ersten Fall die Beklagte und im zweiten die Klägerin Vertragspartner der Mieter. In beiden Konstellationen führte die Beklagte mit ihrer Tätigkeit jedoch im Innenverhältnis der Parteien ein Geschäft für die Klägerin. Hieran ändert sich entgegen der An-

sicht der Revision auch nichts dadurch, dass die Beklagte den Feriengästen weitere Leistungen, wie Wäscheausleihe und Reinigung, im eigenen Namen anbot und somit ihrem Vortrag zufolge gegenüber den Mietern alleinige "Herrin des Geschäfts" war. Im Verhältnis zur Klägerin bleibt es ungeachtet dessen dabei, dass die Beklagte mit der Vermietung der in deren Eigentum stehenden Wohnung für diese ein Geschäft führte, es mithin nicht ihr eigenes war. Weiterhin ist der Auftraggeber bei der Vermietung von Ferienwohnungen durch einen Dritten, unabhängig davon, ob dieser im Außenverhältnis im eigenen Namen oder als Vertreter auftritt, auf dieselben Informationen angewiesen, um die Geschäftsführung des Auftragnehmers nachprüfen zu können. Insbesondere benötigt er in beiden Konstellationen hierzu die Verträge einschließlich der Namen und Anschriften der Mieter sowie die Abrechnungen mit den Gästen. Auch dann, wenn er selbst nicht Vertragspartner der Mieter geworden ist, muss es dem Eigentümer ermöglicht werden, an die Nutzer seiner Wohnung heranzutreten und sie gegebenenfalls nach den Leistungen des von ihm zwischen geschalteten Beauftragten zu befragen, eben weil jener in dieser Fallgestaltung mit der Vermietung im Innenverhältnis ebenso eine Angelegenheit des Auftraggebers wahrnimmt, wie bei einer Tätigkeit, die im Außenverhältnis in dessen Namen ausgeführt wird.

17 Auf sich beruhen kann, ob die Klägerin die verlangten Unterlagen, obgleich die Verträge mit den Mietern nicht in ihrem Namen geschlossen wurden, auch deshalb benötigt, um gegenüber den Finanzbehörden belegen zu können, dass nach § 14 UStG ordnungsgemäße Rechnungen erteilt worden sind (siehe hierzu Senatsurteil vom 8. Februar 2007 - III ZR 148/06, WM 2007, 1423 Rn. 6). Jedenfalls sind die Dokumente erforderlich, damit die Klägerin anderweitigen umsatzsteuerrechtlichen Verpflichtungen nachkommen kann. Sie gilt nach § 3 Abs. 3 und 11 UStG auch, wenn die Mietverträge nicht in ihrem Namen ge-

schlossen wurden, als Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts und muss für die Mieten abzüglich Provision Umsatzsteuer entrichten (vgl. Bunjes/ Geist/Leonard, Umsatzsteuergesetz, 9. Aufl., § 3 Rn. 295 ff; Sölch/Ringleb/Martin, Umsatzsteuergesetz, Stand September 2008, § 3 Rn. 723 f). Die verlangten Unterlagen werden benötigt, um bei Bedarf gegenüber den Steuerbehörden die hierfür notwendigen Nachweise zu erbringen.

18 b) Auch datenschutzrechtliche Belange der Mieter stehen in dieser Konstellation dem Auskunfts- und Rechenschaftsbegehren nicht entgegen (so Senatsurteil vom 8. Februar 2007 aaO Rn. 12 für den Fall, dass der Geschäftsbesorger entgegen den vertraglichen Abreden mit dem Geschäftsherrn die Mietverträge im eigenen Namen abschließt).

19 c) Nicht durchgreifend ist weiter der Hinweis der Revision, dass es der Beklagten, wenn sie denn die Klägerin betrügen wolle, gleichwohl möglich wäre, einzelne Mietverhältnisse zu verschweigen. Zum einen wird die Rechenschaftspflicht des Beauftragten nicht dadurch begrenzt, dass er sich dieser durch doloses Vorgehen entziehen und so Pflichtverletzungen bei der Ausführung des Auftrags verbergen könnte. Diese Möglichkeit stellt das Gesetz in Rechnung, indem § 259 Abs. 2 und § 261 Abs. 1 BGB die gemäß § 156 StGB strafbewehrte eidesstattliche Versicherung der Richtigkeit der Angaben vorsehen. Zum anderen ermöglichen die verlangten Informationen nicht nur, von der Beklagten etwaig verschwiegene Mietverträge wenigstens teilweise aufzudecken. Vielmehr sind sie auch geeignet, zu prüfen, ob die Beklagte bei der Durchführung und Abwicklung der von ihr offen zu legenden Mietverhältnisse regelgerecht verfuhr.

20 d) Der Anspruch der Klägerin auf Vorlage der Verträge und der Abrechnungen mit den Mietern ist auch nicht im Hinblick auf ein mögliches Konkurrenzverhältnis zwischen ihr und der Beklagten beschränkt. Zwar ist im Grundsatz anerkannt, dass der Anspruch auf Rechenschaftslegung nach § 259 BGB durch Geheimhaltungsinteressen des Schuldners oder Dritter eingeschränkt sein kann, was insbesondere in Betracht kommt, wenn Schuldner und Gläubiger in einem Wettbewerbsverhältnis zueinander stehen (Senatsurteil vom 8. Februar 2007 - III ZR 148/06, WM 2007, 1423 Rn. 8 m.w.N.; BGH, Urteil vom 28. Oktober 1953 - II ZR 149/52, BGHZ 10, 385, 387; MünchKommBGB/Krüger, 5. Aufl., § 259 Rn. 31). Weiterhin mag es sein, dass sich die Parteien, nachdem die Klägerin die Ferienwohnung anderweitig vermietet, in einem Wettbewerbsverhältnis miteinander befinden. Allerdings bezieht sich dieses, wie das Berufungsgericht zutreffend herausgestellt hat, nicht auf die Wohnung der Klägerin, denn diese steht der Beklagten für ihre gewerbliche Tätigkeit nicht mehr zur Verfügung. Jedoch konkurrieren die Klägerin und die Beklagte um denselben Kundenkreis von potentiellen Mietern hochpreisiger Ferienwohnungen auf dem begrenzten Markt des betroffenen Urlaubsgebiets.

21 Entscheidend ist jedoch, dass Inhalt und Grenzen der Auskunftspflicht auf das zwischen den Parteien bestehende Rechtsverhältnis bezogen werden (Senatsurteil vom 8. Februar 2007 - III ZR 148/06, WM 2007, 1423 Rn. 8). Insoweit lässt der Vermietungs-Vermittlungsvertrag für das Interesse der Beklagten, der Klägerin die begehrten Informationen vorzuenthalten, keinen Raum. Da es sich nicht um ihre eigene Wohnung handelte, auch nicht um eine an sie vermietete Wohnung, die ihr zum Zweck der Weitervermietung überlassen wurde, steht der Beklagten kein Recht zu, aus der für die Klägerin vorzunehmenden Geschäftsbesorgung ein eigenes Geschäft zu machen (vgl. Senat aaO). Hierauf würde es jedoch hinauslaufen, wenn sie die im Auftrag der Klägerin für

deren Wohnung akquirierten Verträge und die Abrechnungen nicht offen legen müsste. Insoweit besteht zu dem durch das Senatsurteil vom 8. Februar 2007 entschiedenen Fall kein durchgreifender Unterschied. Allerdings hat der Senat in dieser Entscheidung im vorliegenden Zusammenhang hervorgehoben, es könne nicht deutlicher zum Ausdruck kommen, dass der Eigentümer der Ferienwohnung "Herr des Geschäfts" sei, als dadurch, dass der Geschäftsbesorger - anders als im hier zu entscheidenden Fall zu unterstellen ist - die Mietverträge nicht im eigenen, sondern im Namen des Auftraggebers schließe. Hieraus kann jedoch nicht der Umkehrschluss gezogen werden, der Auftragnehmer brauche im Rahmen seiner Rechenschafts- und Herausgabepflicht die Mietverträge und Abrechnungen mit den Mietern nicht vorzulegen, wenn er im Außenverhältnis im eigenen Namen auftritt. Wie bereits ausgeführt, blieb die Vermietung, unabhängig davon, ob die Beklagte im Verhältnis zu den Feriengästen im eigenen Namen oder in dem der Klägerin auftrat, im - auch im vorliegenden Zusammenhang maßgeblichen - Innenverhältnis der Parteien ein für die Beklagte fremdes Geschäft. "Herr des Geschäfts" blieb auch in diesem Fall die Klägerin. Schließt der Wohnungsvermittler die Verträge mit den Mietern im Namen des Eigentümers, tritt es lediglich noch deutlicher zutage, dass es sich um eine Fremdgeschäftsführung handelt.

22 2. Unbeachtlich ist ferner, ob die Mietverträge und Abrechnungen, wie die Beklagte geltend macht, auch von ihr im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erbrachte Leistungen (z.B. Wäsche, Reinigung) aufführen. Zwar muss sie hierüber gegenüber der Klägerin keine Rechenschaft geben. Hierzu verpflichtet das angefochtene Urteil sie aber auch nicht. Sie ist lediglich verurteilt worden, über die "Belegungen" der Ferienwohnung durch Vorlage der verlangten Unterlagen Auskunft zu erteilen.

23 3. Soweit die Beklagte nunmehr im dritten Rechtszug geltend macht, die Versuche, den Inhalt der durch einen Wassereinbruch beschädigten Festplatte ihres Computers wieder lesbar zu machen, seien mittlerweile endgültig gescheitert, und die Erfüllung ihrer Rechenschafts- und Herausgabepflicht sei ihr deshalb jedenfalls unmöglich geworden (§ 275 Abs. 1 BGB), handelt es sich um neuen Sachvortrag, der in der Revisionsinstanz nicht mehr berücksichtigt werden kann (vgl. § 559 Abs. 1 ZPO).

Schlick Herrmann Wöstmann

Hucke Seiters

Vorinstanzen:
LG Oldenburg, Entscheidung vom 17.11.2010 - 16 O 1009/10 -
OLG Oldenburg, Entscheidung vom 04.03.2011 - 6 U 260/10 -