

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IVa ZR 283/86

URTEIL

Verkündet am:
2. März 1988
Hellmann
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der IVa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hoegen und die Richter Dehner, Dr. Schmidt-Kessel, Dr. Zopfs und Dr. v. Ungern-Sternberg auf die mündliche Verhandlung vom 2. März 1988

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 17. Oktober 1986 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte zur Zahlung eines 5.090,26 DM nebst Zinsen übersteigenden Geldbetrages verurteilt worden ist.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, das auch über die Kosten des Revisionsverfahrens zu entscheiden haben wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Anfang 1983 betraute der Kläger die Beklagte mit der Verwaltung seiner aus 48 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage in Wetter/Ruhr, B[REDACTED]straße 25-27. Die Parteien einigten sich darauf, daß das Vertragsverhältnis rückwirkend ab 1. Januar 1983 beginnen sollte.

- 3 -

Die Parteien streiten sich über die Abrechnung aus dieser Verwaltungstätigkeit. Durch rechtskräftiges Teilurteil des Landgerichts ist die Beklagte zur Rechnungslegung sowie zur Herausgabe der anlässlich der Verwaltung der Wohnanlage erhaltenen Unterlagen verurteilt worden.

Nach erfolgter Rechnungslegung durch die Beklagte nimmt der Kläger diese auf Zahlung vereinnahmter Mieten, auf Erstattung der aus den Mieteinnahmen gezahlten Hausmeisterkosten und auf Schadensersatz wegen der Neubeschaffung der Teilungserklärung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung in Anspruch.

Das Landgericht hat der auf Zahlung von 39.967,06 DM nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben und die von den Beklagten erhobene Widerklage auf Zahlung von 24.140,64 DM abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung des Klägers lediglich den Zinsausspruch geändert. Die Revision der Beklagten, mit der die Entscheidung des Berufungsgerichts in vollem Umfang angefochten wurde, hat der Senat nur insoweit angenommen, als dieser ein Anspruch auf Ersatz der Beträge, die sie als Vergütung an Frau W. für die "technische Hausverwaltung" gezahlt hat, und auf aufgerechnetes Honorar für die von der Beklagten im Zusammenhang mit der Hausverwaltung ausgeübte Beratungstätigkeit versagt worden ist.

Entscheidungsgründe:

1. Die Beklagte hat von den erzielten Mieteinnahmen 6.508,80 DM an Frau Christa W. für die von dieser



wahrgenommene "technische Hausverwaltung" abgeführt. Das Berufungsgericht meint, diese Kosten hätte der Kläger nur dann zu zahlen, wenn dies ausdrücklich vereinbart sei; eine solche Vereinbarung sei jedoch nicht erwiesen. Diese rechtliche Beurteilung ist nicht einwandfrei. Gemäß § 670 BGB hat der Auftraggeber den Beauftragten seine Aufwendungen zu erstatten. Diese Vorschrift findet gemäß § 675 BGB auch auf den Geschäftsbesorgungsvertrag Anwendung. Hier ist allerdings stets zu prüfen, ob und inwieweit durch das vereinbarte Entgelt auch die Aufwendungen des Geschäftsbesorgers abgegolten sein sollen (Hauß bei Erman, BGB, 7. Aufl. § 670 Rdn. 3; Vollkommer bei Jauernig BGB 4. Aufl. § 670 Anm. 2a aa; Steffen in BGB-RGRK 12. Aufl. § 675 Rdn. 19). Das ist eine Frage, die beim Fehlen ausdrücklicher Abmachungen durch eine (notfalls ergänzende) Vertragsauslegung zu entscheiden ist. Eine solche Auslegung fehlt im Berufungsurteil. Beim Hausverwaltervertrag wird die Verwaltungstätigkeit in aller Regel durch das vereinbarte Hausverwalterhonorar abgegolten. Der Hausverwalter kann daher, wenn er die Verwaltungsgeschäfte nicht selbst wahrnimmt, sondern sie durch Angestellte oder selbständige Hilfskräfte erledigen läßt, die an diese gezahlte Vergütung nicht dem Hauseigentümer als Auslagen in Rechnung stellen. Wenn jedoch die Größe des Objekts die Einsetzung eines Hausmeisters notwendig macht, dann ist es nicht selbstverständlich, daß auch dessen Vergütung vom Hausverwalter getragen wird; es ist vielmehr unter Berücksichtigung des gesamten Vertragsinhalts und der Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob der Eigentümer vom Verwalter erwarten konnte, daß dieser auf eigene Kosten einen Hausmeister stellt. Von den Aufgaben, mit denen die Beklagte im Vertrag vom 18. Februar 1983 (Bl. 189 ff. d.A.) Frau W. beauftragt hat, gehören einige zweifellos zu den

echten Hausverwaltergeschäften, so insbesondere die "Verhandlungen mit den zuständigen Behörden" (Ziff. 2a), der "Nachweis neuer Mieter" (Ziff. 2b), die "Vorsprache bei Behörden und Teilnahme an Gerichtsterminen bei Mietstreitigkeiten" (Ziff. 2i). Als Hausmeistertätigkeit können dagegen die "regelmäßigen Kontrollbesuche" (Ziff. 2c), die "Überwachung der Einhaltung der Mietverträge und der Hausordnung" (Ziff. 2d), die "Meldung von wiederholten Vertragsverstößen" an die Beklagte (Ziff. 2e), die Sorge für die "Pflege des Treppenhauses, der gärtnerischen Anlagen und der Erfüllung der gesetzlichen Streupflicht" (Ziff. 2h) und die Überwachung der regelmäßigen Wartung der Heizungsanlage und sonstigen technischen Einrichtungen (Ziff. 2j) angesehen werden. Daß Frau W. Handwerker zur Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten bis zu einer Auftragssumme von 5.000 DM eigenverantwortlich beauftragen durfte, geht über die üblichen Befugnisse eines Hausmeisters hinaus. Dagegen kann die "Entgegennahme von Beschwerden der Mieter und deren mögliche Abhilfe, sowie Vermittlung bei Streitigkeiten zwischen den Mietparteien" in einen gewissen Umfang zum Aufgabenkreis des Hausmeisters gehören. Es bedarf deshalb hier einer tatrichterlichen Prüfung, ob überhaupt die Einsetzung eines Hausmeisters erforderlich war, ob der Kläger erwarten konnte, daß die Beklagte einen Hausmeister auf eigene Kosten stellte, und, wenn dies verneint werden sollte, welcher Teil der an Frau W. gezahlten Vergütung auf die reine Hausmeistertätigkeit entfällt.

2. Das Honorar für die Beratungstätigkeit versagt das Berufungsgericht mit der Begründung, die Beklagte habe durch

ihre Honorarrechnung vom 15. November 1983 (Bl. 60 d. A.) einen Vertrauensbestand dahin geschaffen, daß sie mit ihr sämtliche erbrachten Leistungen in Rechnung gestellt habe. Auch diese Ansicht hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist ein Gläubiger nur dann an eine von ihm ausgestellte Rechnung gebunden, wenn in ihr eine Bestimmung der Vergütung gemäß §§ 315, 316 BGB zu sehen ist. Diese Gesetzesvorschriften finden jedoch dann keine Anwendung, wenn die Vergütung nach objektiven Kriterien bemessen wird (wie z. B. nach den §§ 612, 632, 653 BGB). In der Rechtsprechung ist allerdings anerkannt, daß auch in diesen letztgenannten Fällen durch die Ausstellung einer Rechnung ein Vertrauenstatbestand geschaffen werden könne, der den Gläubiger daran hindere, eine höhere als die in Rechnung gestellte Vergütung zu fordern (so der VII. Zivilsenat für Architektenhonorare, BGHZ 62, 208; Urteil vom 13.10.1977 - VII ZR 262/75 - NJW 1978, 319). Es braucht hier nicht entschieden zu werden, ob dieser Grundsatz auch auf die Gebührenansprüche der Angehörigen der steuerberatenden Berufe Anwendung findet. Wenn dem so sein sollte, würde dies nur bedeuten, daß ein steuerlicher Berater, der seinem Mandanten für seine steuerberatende Tätigkeit ein zu geringes Honorar berechnet hat, nicht berechtigt ist, nachträglich die Zahlung des Differenzbetrages zwischen dem gesetzlichen Honorar und dem ursprünglichen Rechnungsbetrag zu verlangen. Daraus kann der Kläger jedoch nichts für sich herleiten; denn die Rechnung vom 15. November 1983 betraf keine steuerberatenden Leistungen, sondern ausschließlich die Tätigkeit als Hausverwalter. Selbst wenn man die Rechnung dahin verstehen würde, daß mit dem in ihr verlangten Hausverwalterhonorar auch die Steuerberaterleistungen der Beklagten abgegolten sein sollten - eine An-

nahme, für die sich im Wortlaut der Rechnung kein Anhaltspunkt findet -, würde dies keine andere Beurteilung rechtfertigen. Denn wenn dem so sein sollte, wäre durch die Rechnung vom 15. November 1983 ein Vertrauenstatbestand geschaffen, der den Kläger zu der Annahme berechtigte, die Beklagte werde für ihre Steuerberatungs- und Hausverwaltungsleistungen insgesamt keinen höheren Betrag als 62.647,20 DM beanspruchen. Mehr verlangt sie jedoch auch im vorliegenden Rechtsstreit für sämtliche von ihr erbrachten Leistungen nicht. Die berichtigte Honorarrechnung vom 31. Dezember 1985 (Bl. 282 d.A.), auf die sich die Beklagte in der Berufungsinstanz gestützt hat, unterscheidet sich von der ursprünglichen Rechnung vom 15. November 1983 nicht im Endbetrag, sondern lediglich darin, daß der in der ursprünglichen Rechnung ausgewiesene Netto-Rechnungsbetrag von 55.440 DM in eine Geschäftsgebühr nach § 21 Abs. 1 Steuerberatergebührenverordnung in Höhe von 14.184 DM, in eine Besprechungsgebühr gemäß § 31 Steuerberatergebührenverordnung in Höhe von ebenfalls 14.184 DM und in eine Hausverwaltervergütung von 27.072 DM aufgeteilt wurde.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts kann daher mit der gegebenen Begründung nicht aufrecht erhalten bleiben. Das Berufungsgericht wird zu prüfen haben, ob der Beklagten das von ihr berechnete Steuerberaterhonorar nach den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen und den tatsächlich von ihr erbrachten Leistungen zusteht.

3. Da der Senat die Revision nur hinsichtlich der an Frau W [REDACTED] gezahlten Vergütung (6.508 DM) und des Honorars für die von der Beklagten im Zusammenhang mit der Hausverwaltung ausgeübten Beratungstätigkeit (2 x 14.184 DM = 28.368 DM, nicht, wie im Annahmebeschluß infolge eines Schreibfehlers irrtümlich angegeben, 28.380 DM) angenommen hat, ist über die weiteren, von der Revision ursprünglich angegriffenen Posten nicht mehr zu befinden. Hinsichtlich der beiden genannten Teilbeträge muß der Revision aus den unter Ziff. 1 und 2 dargelegten Gründen stattgegeben werden. Die Entscheidung des Berufungsgerichts über die Widerklage wird jedoch dadurch nicht berührt; denn selbst wenn sich bei

der erforderlichen erneuten tatrichterlichen Überprüfung ergeben sollte, daß in den beiden noch offenen Punkten die Beklagte recht hat, würde sich dadurch der vom Berufungsgericht mit 39.967,06 DM zugunsten der Klägerin errechnete Saldo nur um die Summe von 6.508,80 DM und 28.368 DM = 34.876 DM auf 5.090,26 DM vermindern. Die Beklagte wird also auf keinen Fall von der Klägerin noch eine Zahlung verlangen können; sie wird vielmehr an diese mindestens 5.090,26 DM zahlen müssen. Nur soweit das Berufungsgericht der Klägerin einen höheren Betrag zugesprochen hat, ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur erneuten tatrichterlichen Prüfung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Dr. Hoegen

Dehner

Dr. Schmidt-Kessel

Dr. Zopfs

Dr. v. Ungern-Sternberg