



BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Bundeswirtschaftskammer

Bundeswirtschaftskammer A-1045 Wien
Postfach 195

Handelsgericht Wien (3-fach)
Abteilung 36

Riemergasse 7
1011 Wien

Ihre Zahl/Nachricht vom 36 Cg 110/87	Unsere Zahl/Sachbearbeiter RGp 150/87/Kö/BTV	(0222) 65 1 5 4296 D/W	Datum 28.4.1988
---	---	---------------------------	--------------------

Betreff

Immobilienverwalterhonorar; Fest-
stellung eines Handelsbrauches; An-
frage des Handelsgerichtes Wien

In der Rechtssache der klagenden Partei

wider die beklagte , gestattet sich die Bundeskam-
mer der gewerblichen Wirtschaft im Sinne der §§ 5 lit e, 16 Z 5, 19 Abs 1 und 27
Abs 1 HKG mitzuteilen, daß ihr kammerinternes Feststellungsverfahren über das
Bestehen eines Handelsbrauches im Sinne von § 346 HGB folgendes Ergebnis
brachte:

Wir haben einer größeren Anzahl von Immobilienverwaltern nachstehende Fragen
mit der Bitte um Beantwortung nach eigener Kenntnis (ohne weitere Rückfragen
und Erkundigungen) und der Zusicherung, daß die Namen der Auskunft erteilenden
Gewerbetreibenden nicht genannt werden, zusammen mit einer Sachverhaltsdar-
stellung durch die zuständige Fachorganisation schriftlich vorlegen lassen:

1. Sind Sie mit der Verwaltung von bebauten Liegenschaften befaßt?
2. Besteht nach Ihrer Kenntnis und nach Ihren Erfahrungen in Ihrer Branche ein
Handelsbrauch (also keine Vereinbarung - insbesondere der Immobilienmakler-
bzw Immobilienverwalterhonorarrichtlinien), wonach nach Auflösung des Ver-
waltungsvertrages, dem Immobilienverwalter für die anlässlich der Übergabe
der Verwaltung entstehende Mehrarbeit eine Entschädigung zusteht?

- 2 -

3. Bei Bejahung der zweiten Frage: Wieviele Monatshonorare beträgt diese Entschädigung im allgemeinen?
4. Bei Bejahung der zweiten Frage: Hat die Höhe des Monatshonorares einen Einfluß auf die Höhe der Entschädigung?
5. Bei Bejahung der zweiten Frage: Wird die Höhe der Entschädigung durch sonstige Umstände beeinflusst? Wenn ja, welche sind dies?"

Aufgrund dieser Befragung liegen uns insgesamt 96 verwertbare Einzeläußerungen vor, in denen die erste Frage also bejaht wurde. 26 dieser Äußerungen stammen aus Wien, der Rest verteilt sich auf alle übrigen acht Bundesländer.

Die zweite Frage wurde von 77 Befragten bejaht, 19 verneinten diese Frage. In 4 der bejahenden Äußerungen wurde darauf hingewiesen, daß die Entschädigung nur dann handelsüblich sei, wenn durch den Vollmachtgeber gekündigt werde. In einem dieser 4 Fälle wurde überdies vermerkt, daß die Entschädigung nur dann handelsüblich sei, wenn der Vollmachtgeber innerhalb des Jahres kündigt. Bei Kündigung per 31. Dezember eines Jahres sei die Entschädigung des Verwalters nicht handelsüblich. In 1 weiteren positiven Stellungnahme wurde festgestellt, daß die Entschädigung nur bei ordentlichen Hausverwaltungen bestünde, die die Betriebskosten des Hauses abrechnen. In 1 weiteren positiven Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, daß die Entschädigung nur bei unbefristeten Vertragsverhältnissen üblich sei.

Zur dritten Frage gaben 75 Befragte an, daß sich die Entschädigung des Verwalters grundsätzlich auf drei Monatshonorare belaufe. Unter diesen 75 Befragten befinden sich auch 3 Befragte, die die zweite Frage bejahten. 2 Befragte gaben an, daß sich die Entschädigung auf ein bis drei Monatshonorare belaufe. Die restlichen 19 Befragten äußerten sich nicht zur dritten Frage.

Die vierte Frage wurde von 35 Befragten bejaht. 5 dieser Befragten gaben an, daß die Entschädigung freiwillig reduziert werde, wenn die durch die Verwaltungsübergabe entstehende Mehrarbeit den Betrag von drei Monatshonoraren erheblich überschreitet. In 1 weiteren positiven Stellungnahme wurde vermerkt, daß die Entschädigung bei einem hohem Verwaltungshonorar nur den Betrag von einem Monatshonorar ausmache. 38 Befragte verneinten die vierte Frage. Darunter befinden sich auch 2 Befragte, die die zweite Frage verneinten. 23 Befragte

- 3 -

äußerten sich zur vierten Frage nicht oder so, daß eine eindeutige Zuordnung zu den positiven oder negativen Stellungnahmen nicht möglich war. 1 dieser Befragten gab an, daß bereits die Höhe des Verwaltungshonorars vom Umfang der Hausverwaltung abhängt.

Die fünfte Frage wurde von 27 Befragten bejaht. An sonstigen Umständen, die die Höhe der Entschädigung beeinflussen, wurde in 5 Fällen die Dauer der Verwaltung genannt. Dabei dürfte davon auszugehen sein, daß der Aufwand, der mit der Verwaltung einer Liegenschaft verbunden ist, in der Regel bei kurzer Dauer der Verwaltung im laufenden Honorar keine Deckung findet. Je länger ein Verwaltungsvertrag läuft, desto geringer soll daher die Entschädigung des Verwalters nach Auflösung des Verwaltungsvertrages sein. In 12 dieser bejahenden Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, daß ein anlässlich der Übergabe der Verwaltung anfallender Mehraufwand durch die Entschädigungszahlung jedenfalls abgegolten werden müsse. Übersteigt der Mehraufwand den Wert von drei Monatshonoraren, fällt die Entschädigung dementsprechend höher aus. Als Beispiel für solchen Mehraufwand wurde die anlässlich der Verwaltungsübergabe notwendige Zusammenstellung und Übergabe von übernommenen und durch den Verwalter selbst beschafften Unterlagen genannt. In 3 dieser positiven Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, daß die Entschädigung nicht zustehe, wenn die Kündigung des Verwaltungsvertrages wegen einer Pflichtverletzung durch den Verwalter erfolgte. In zwei positiven Stellungnahmen wurde angemerkt, daß die Höhe der Entschädigung von der Verpflichtung des Verwalters zur ordnungsgemäßen Beendigung und Übergabe der Verwaltung abhängt. In 2 weiteren positiven Stellungnahmen wurde ausgeführt, daß die Höhe der Entschädigung durch die Größe des verwalteten Objektes beeinflusst werde. In 2 positiven Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, daß die Intensität der Verwaltungstätigkeit die Höhe der Entschädigung beeinflusse.

40 Befragte verneinten die fünfte Frage und 29 Befragte antworteten nicht oder so, daß eine eindeutige Zuordnung zu den positiven oder negativen Stellungnahmen nicht möglich war.

Aufgrund dieses ziffernmäßigen Ergebnisses kommt die Bundeskammer zu folgendem Ergebnis:

Angesichts der Tatsache, daß ca 80 % (77 von 96) der verwertbaren Äußerungen die zweite Frage bejahten, kann angenommen werden, daß ein Handelsbrauch besteht,

- 4 -

wonach nach Auflösung des Verwaltungsvertrages dem Immobilienverwalter für die anlässlich der Übergabe der Verwaltung entstehende Mehrarbeit eine Entschädigung zusteht. Jedoch darf dabei nicht übersehen werden, daß dieses Ergebnis auf einer "einseitigen" Befragung der Immobilienverwalter beruht. Wie bereits im Schreiben vom 2. Dezember 1987 an das obere Gericht zum Ausdruck gebracht wurde, ist es der Bundeskammer nicht möglich, eine Befragung der Liegenschaftseigentümer bzw. Vermieter von Büroräumen durchzuführen, da deren Tätigkeit keine Gewerbeberechtigung erfordert und somit auch keine Mitgliedschaft bei den Kammern der gewerblichen Wirtschaft begründet. Ferner muß angemerkt werden, daß von den 77 bejahenden Äußerungen zu Frage zwei nur in wenigen Fällen eine Differenzierung nach den Auflösungsgründen vorgenommen wurde, sodaß keine gesicherte Aussage darüber getroffen werden kann, in welchen Fällen der Vertragsauflösung der Immobilienverwalter keinen Anspruch auf Entschädigung hat.

Allerdings käme aufgrund des Befragungsergebnisses einer Differenzierung nach Auflösungsgründen im gegenständlichen Rechtsstreit grundsätzlich wohl nur dann Bedeutung zu, wenn die Auflösung des Verwaltungsvertrages durch den Verwalter selbst erfolgte oder er einen berechtigten Grund für eine Auflösung durch den Auftraggeber verwirklichte. In allen anderen Fällen kann aufgrund des vorliegenden Befragungsergebnisses angenommen werden, daß die Handelsüblichkeit der Entschädigung jedenfalls von den Immobilienverwaltern bejaht wird.

Etwa 78 % (75 von 96) der verwertbaren Äußerungen gab als übliche Höhe der Entschädigung den Betrag von drei Monatshonoraren an. Dieser dürfte somit handelsüblich sein.

Der Anteil der positiven Äußerungen zur vierten und fünften Frage beläuft sich auf ca 36 % (35 von 96) bzw auf ca 28 % (27 von 96). Damit wird die von der Bundeskammer stets für das Vorliegen eines Handelsbrauches angenommene Mehrheit von zwei Drittel der bejahenden Stellungnahmen deutlich verfehlt. Es läßt sich somit kein Umstand für die Beeinflussung der Entschädigungshöhe angeben, der als handelsüblich bezeichnet werden kann.

BUNDESKAMMER DER GEWERBLICHEN WIRTSCHAFT

Für den Generalsekretär:

