

Wirkung einer Schlichtungsklausel

Die in den Allgemeinen Richtlinien des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder enthaltene Schlichtungsklausel ist verbindlich. Die Nichteinhaltung des Schlichtungsverfahrens führt zur vorläufigen Unzulässigkeit des Rechtswegs.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Schlichtungsklausel unterscheidet sich von einer Schiedsklausel dadurch, dass die Schlichtungsstelle nicht dazu berufen ist, anstelle des staatlichen Gerichts zu entscheiden, sondern lediglich zur Aufgabe hat, vor Anrufung des staatlichen Gerichts einen Rechtsstreit durch Herbeiführung einer Einigung zwischen den Streitteilen zu vermeiden. Bei Scheitern einer Einigung ist die Anrufung der ordentlichen Gerichte nicht ausgeschlossen (1 Ob 300/00 z). Welche Streitigkeiten von einer Schlichtungsklausel umfasst sind, ist nach ihrem Inhalt zu ermitteln (vgl RIS-Justiz RS0018023 zu Schiedsvereinbarungen).

Richtig ist, dass Punkt 4.3. der Allgemeinen Richtlinien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich („Darüber hinaus ist die Standespflicht jedes Berufsangehörigen, dass er sich in allen mit der Berufsausübung zusammenhängenden wesentlichen Streitfällen oder Meinungsverschiedenheiten mit Kollegen, wenn diese nicht einvernehmlich gelöst werden können, zunächst an seine zuständige Innung wendet, die unter Zuziehung aller Beteiligten einen Schlichtungsversuch zu unternehmen hat“) einen die Parteien (beide betreiben Hausverwaltungen) bindenden Schlichtungsmechanismus vorsieht, durch den die Anrufung der staatlichen Gerichte so lange ausgeschlossen wird, bis der für die Streitteile zuständige Fachverband der Wirtschaftskammer Österreich den Versuch unternommen hat, im Konflikt zwischen den Parteien eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen.

Zwar handelt es sich bei der genannten Bestimmung der Richtlinien nicht um eine zwischen den Parteien vertraglich vereinbarte Schlichtungsklausel. Die Verbindlichkeit der Richtlinien für die Streitteile ergibt sich jedoch aus dem Umstand, dass sie als allgemeine Standes- und Berufsausübungsregeln des Berufsstands ua der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, -makler und -verwalter erlassen wurden (Punkt 1 der Richtlinien). Die Befugnis des Fachverbands hiezu ergibt sich aus § 47 Abs 1 iVm § 43 Abs 3 Z 1 WKG. Die gesetzliche Ermächtigung des Fachverbands der Wirtschaftskammer Österreich, für ihre Mitglieder bindende Vorschriften zu erlassen, ergibt sich unmittelbar aus

Art 120 b Abs 1 Satz 1 B-VG. Danach haben die Selbstverwaltungskörper das Recht, ihre Aufgaben in eigener Verantwortung frei von Weisungen zu besorgen und im Rahmen der Gesetze Satzungen zu erlassen.

Diese Bestimmung wird im Schrifttum dahin verstanden, dass „Satzungen“ autonom erlassene, generell-abstrakte Rechtsvorschriften sind, mit denen ua Rechte und Pflichten der Mitglieder von Selbstverwaltungskörpern untereinander und im Verhältnis zum Selbstverwaltungskörper hoheitlich gestaltet werden. Dabei ist die Bezeichnung als „Satzung“ rechtlich nicht wesentlich, weil auch anders bezeichnete Rechtsvorschriften (zB hier: „Richtlinien“) als Satzung gelten. Typische Regelungsgegenstände sind etwa Finanz- und Personalwesen und (wie hier) Berufspflichten bzw Standesregeln (*Stolzlechner in Rieß/Schäffer*, Bundesverfassungsrecht Art 120 b, 12 ff mwN).

Die Satzungsermächtigung des Art 120 b Abs 2 B-VG statuiert ein „gesetzesergänzendes Verordnungsrecht“ und ist insoweit lex specialis zur allgemeinen Ermächtigung des Art 18 Abs 2 B-VG; einer ausdrücklichen Ermächtigung zur Satzungserlassung in einem einfachen Gesetz (hier etwa: dem WKG) bedarf es nicht (*Stolzlechner*, aaO 15, 17 mwN).

Die auszulegende Bestimmung in Punkt 4.3. der Richtlinien ist eine Muss-Bestimmung. Dafür spricht bereits die Wahl der Worte „ist es Standespflicht jedes Berufsangehörigen“. Schon die unzweideutige Formulierung zielt darauf ab, die Wahlmöglichkeit auszuschließen, ob im Streitfall zwischen Berufsangehörigen sofort der Rechtsweg beschritten werden darf oder vorerst ein Schlichtungsversuch zu unternehmen ist.

Die Auslegung der Schlichtungsklausel durch die Vorinstanzen, auch Streitigkeiten betreffend den Vorwurf unlauteren, weil standeswidrigen Verhaltens im Zuge des Wechsels in der Hausverwaltung eines Objekts von der Bekl auf die Kl fielen unter ihren Regelungsbereich, ist angesichts ihrer Formulierung und ihres Zwecks zutreffend.

Die Nichteinhaltung des vereinsinternen Instanzenzugs bei Streitigkeiten aus dem Vereinsverhältnis begründet nach nunmehr hRsp (vorläufig/befristet/temporär) Unzulässigkeit des Rechtswegs und kann vom Gericht auch ohne entsprechenden Einwand der Parteien von Amts wegen geprüft und aufgegriffen werden (RIS-Justiz RS0124983). Für obligatorische Schlichtungsklauseln in Statuten eines Selbstverwaltungskörpers gilt nichts anderes. Die Vorinstanzen sind demnach zutreffend davon ausgegangen, dass der dem Schlichtungsantrag zugrunde liegende Anspruch

HAUSVERWALTER-
RECHT

Art 120 b
B-VG;
§ 581 ZPO;
§ 378 EO

OGH 15. 1. 2013,
4 Ob 203/12 z

Schlichtungsklausel;
Unzulässigkeit des
Rechtswegs;
bedingtes Recht –
einstweilige
Verfügung

2013/72

mangels Durchführung eines Schlichtungsversuchs nach Punkt 4.3. der Richtlinien dzt unklagbar ist.

Auch ein bedingtes Recht kann durch einstweilige Verfügung gesichert werden, aber nur insoweit, als bereits ein klagbarer Anspruch besteht und mit Klage geltend gemacht wird oder geltend gemacht werden soll (RIS-Justiz RS0004795). Ein Sicherungsbedürfnis besteht auch dann, wenn zwar die aktuelle Klagbarkeit des zu sichernden Anspruchs fehlt, der Anspruch aber (etwa nach Durchführung eines obligatorischen außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens durch Ausschöpfung eines vereinsinternen Instanzenzugs: 10 Ob 50/06 k) vor Gericht durchgesetzt werden kann (idS auch *König*, Einstweilige Verfügungen im Zivilverfahren⁴ 2/25).

Im Anlassfall steht allerdings nicht nur fest, dass die Kl vor Einbringung ihrer Klage samt Sicherungsantrag in der vorliegenden Streitigkeit keinen Schlichtungsversuch unternommen hat, sondern auch, dass sie solches auch künftig nicht beabsichtigt. Unter diesen Umständen ist der klageweise verfolgte Anspruch nicht nur derzeit unklagbar, sondern es liegt kein in überschaubarer Zeit klagbarer Anspruch vor, sodass kein Sicherungsbedürfnis besteht.

Anmerkung:

In der Sache teilt uns der OGH bereits Bekanntes mit: In den Berufszweigen – zumeist sind es freiberufliche –, in denen es ein internes Schlichtungsverfahren gibt, ist vor Beschreitung des Rechtswegs vom zukünftigen Kl die Schlichtungsstelle anzurufen. Sinn dieser Regelung ist es, Streitigkeiten von Berufsangehörigen iZm der Berufsausübung nicht „nach außen“ dringen zu lassen, da dies für den Berufsstand nachteilige Folgen haben könnte. Da es aber selbstverständlich in einem Rechtsstaat unmöglich ist, Berufsangehörigen die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe gegen einen anderen Berufsangehörigen vollumfänglich zu versagen, werden die kamerinternen Schlichtungsverfahren etwaigen gerichtlichen Verfahren vorgeschaltet. Die Vorschaltung ist – wie auch das Höchstgericht ausführt – in der Regel eine

zwingende, im konkreten Fall liegt der OGH deshalb schon allein aufgrund des von ihm ins Treffen geführten ausdrücklichen Wortlauts mit seiner Einschätzung vollkommen richtig. Rechtstechnisch geschieht die Vorschaltung eines Schlichtungsstellenverfahrens durch die Normierung der Unzulässigkeit des Rechtswegs in der geltenden Zivilprozessordnung.

Aus rechtlicher Sicht viel interessanter als die Frage der Verpflichtung zur Durchführung eines Schlichtungsstellenverfahrens ist dagegen die Begründung, die der OGH in der vorliegenden Entscheidung für die Wahrnehmung des Prozessmangels von Amts wegen gibt. Er greift dabei nämlich auf die stRsp zum Vereinsrecht zurück. Dieser Rückgriff scheint nur auf den ersten Blick als etwas befremdlich. Tatsächlich sind die Selbstverwaltungskörper der freien Berufe iZm der Einrichtung von Schlichtungsstellen und die Vereine, die eine entsprechende Regelung in ihrer Satzung vorsehen können, sehr ähnlich ausgestaltet. Zum einen ist die Autonomie beider Entitäten direkt in der Verfassung festgelegt, zum anderen entscheiden bei beiden Entitäten letztlich die Mitglieder auf demokratischem Weg, ob sie ein vorgelagertes Schlichtungsstellenverfahren gutheißen oder ablehnen. Insoweit liegt der OGH mit seiner Entscheidung daher richtig.

Angesichts des Umstands, dass vom potenziellen Kl lediglich ein Schlichtungsversuch angestrengt werden muss, der durchaus auch ergebnislos verlaufen darf, erscheint die vom OGH vorgenommene Verwehrung des Sicherungsbedürfnisses iZm einer einstweiligen Verfügung auf den ersten Blick als sehr hart. Berücksichtigt man allerdings, dass viele Rechtsstreitigkeiten – gerade im Bereich des Wettbewerbsrechts, das ja vor allem auch das Verhalten von Berufsangehörigen zueinander erfasst – tatsächlich bereits auf Ebene der einstweiligen Verfügungen gelöst werden, wird klar, dass der OGH mit der vorliegenden Entscheidung durchaus eine nachvollziehbare Sichtweise vertritt.

Stefan Malainer/Andreas Staribacher
Dr. Stefan Malainer, akad. IM., ist selbständiger RA und Immobilienverwalter in Wien. Dr. Andreas Staribacher ist Jurist, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Partner bei PKF in Wien.