

# TE OGH 1998/8/4 40R320/98z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.08.1998

## Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht faßt durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Samm und Mag. Malesich in der Rechtssache des Antragstellers Zoran K\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Wien, \*\*\*\*\*vertreten durch Mag. Martina Herz, Mietervereinigung Österreichs, 1060 Wien, Theobaldgasse 16, wider den Antragsgegner Karl-Heinz N\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*Wien, \*\*\*\*\*vertreten durch Josef Caslavsky, Gebäudeverwalter, 1080 Wien, Zeltgasse 10, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG, infolge Rekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18.5.1998, 42 Msch 22/98v-3, denDas Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht faßt durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Samm und Mag. Malesich in der Rechtssache des Antragstellers Zoran K\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Wien, \*\*\*\*\*vertreten durch Mag. Martina Herz, Mietervereinigung Österreichs, 1060 Wien, Theobaldgasse 16, wider den Antragsgegner Karl-Heinz N\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*Wien, \*\*\*\*\*vertreten durch Josef Caslavsky, Gebäudeverwalter, 1080 Wien, Zeltgasse 10, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, infolge Rekurses des Antragsgegners gegen den Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18.5.1998, 42 Msch 22/98v-3, den

## Spruch

Beschluß :

Dem Rekurs wird Folge gegeben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt S 52.000,--.

Der weitere Rekurs ist zulässig.

## Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Beschluß wies das Erstgericht die Anrufung des Gerichtes gegen die Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 15.1.1998, MA 16, SL/6/9672/96, als verspätet zurück.

Es verwies auf das Datum der Zustellung der Entscheidung der Schlichtungsstelle an den Vertreter des Antragsgegners, den Hausverwalter, am 13.3.1998, gab das Vorbringen des Antragsgegners - der Hausverwalter habe sich vom 12.3. bis 28.3.1998 auf einer Kaderübung befunden, sodaß die Anrufung des Gerichtes mit dem am 6.4.1998 zur Post gegebenen Schreiben noch rechtzeitig sei - wieder, und erachtete rechtlich, daß auch für den Fall, daß die Entscheidung nicht vom Empfänger persönlich, sondern von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung übernommen worden sei, die Zustellung am 13.3.1998 wirksam erfolgt sei, da gemäß § 13 Abs 4 ZustG dann, wenn der Empfänger einer zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ist, auch an jeden in der Kanzlei anwesenden Angestellten

zugestellt werden dürfe. Diese Zustellung sei auch dann wirksam, wenn sich der Parteienvertreter nicht an der Abgabestelle aufhalte. Ausgehend von der Zustellung der Entscheidung der Schlichtungsstelle am 13.3.1998 sei daher die erst am 6.4.1998 zur Post gegebene Anrufung des Gerichtes verspätet. Es verwies auf das Datum der Zustellung der Entscheidung der Schlichtungsstelle an den Vertreter des Antragsgegners, den Hausverwalter, am 13.3.1998, gab das Vorbringen des Antragsgegners - der Hausverwalter habe sich vom 12.3. bis 28.3.1998 auf einer Kaderübung befunden, sodaß die Anrufung des Gerichtes mit dem am 6.4.1998 zur Post gegebenen Schreiben noch rechtzeitig sei - wieder, und erachtete rechtlich, daß auch für den Fall, daß die Entscheidung nicht vom Empfänger persönlich, sondern von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung übernommen worden sei, die Zustellung am 13.3.1998 wirksam erfolgt sei, da gemäß Paragraph 13, Absatz 4, ZustG dann, wenn der Empfänger einer zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person ist, auch an jeden in der Kanzlei anwesenden Angestellten zugestellt werden dürfe. Diese Zustellung sei auch dann wirksam, wenn sich der Parteienvertreter nicht an der Abgabestelle aufhalte. Ausgehend von der Zustellung der Entscheidung der Schlichtungsstelle am 13.3.1998 sei daher die erst am 6.4.1998 zur Post gegebene Anrufung des Gerichtes verspätet.

### **Rechtliche Beurteilung**

Gegen diesen Beschluß richtet sich der berechtigte Rekurs des Antragsgegners.

Dieser releviert im wesentlichen, daß es sich beim Vertreter des Antragsgegners, dem Hausverwalter, nicht um eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person im Sinne des § 13 Abs 4 ZustG handle, sodaß die trotz Abwesenheit des Empfängers erfolgte Zustellung erst mit dessen Rückkehr an die Abgabestelle am 29.3.1998 wirksam geworden sei. Dieser releviert im wesentlichen, daß es sich beim Vertreter des Antragsgegners, dem Hausverwalter, nicht um eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person im Sinne des Paragraph 13, Absatz 4, ZustG handle, sodaß die trotz Abwesenheit des Empfängers erfolgte Zustellung erst mit dessen Rückkehr an die Abgabestelle am 29.3.1998 wirksam geworden sei.

Entscheidend ist im vorliegenden Fall, ob ein Hausverwalter eine "zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person" im Sinne des § 13 Abs 4 ZustG ist: Dann wäre die während der Abwesenheit des Empfängers erfolgte Zustellung an einen Angestellten des Parteienvertreters wirksam, ohne daß es auf eine rechtzeitige Rückkehr an die Abgabestelle gemäß § 16 Abs 5 ZustG ankommen würde. Entscheidend ist im vorliegenden Fall, ob ein Hausverwalter eine "zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person" im Sinne des Paragraph 13, Absatz 4, ZustG ist: Dann wäre die während der Abwesenheit des Empfängers erfolgte Zustellung an einen Angestellten des Parteienvertreters wirksam, ohne daß es auf eine rechtzeitige Rückkehr an die Abgabestelle gemäß Paragraph 16, Absatz 5, ZustG ankommen würde.

Zur Lösung dieser Frage erscheint ein kurzer Rückblick sinnvoll:

In der Regierungsvorlage zum Zustellgesetz (162 Blg.NR, 15.GP) hatte die Bestimmung noch folgenden Wortlaut: "Ist der Empfänger eine zur Parteienvertretung gesetzlich befugte Person, so darf die Sendung an jeden in der Kanzlei anwesenden Angestellten des Parteienvertreters zugestellt werden, es sei denn, daß diese Person wegen ihres Interesses an der Sache oder auf Grund einer zuvor der Behörde schriftlich abgegebenen Erklärung des Parteienvertreters durch einen Vermerk auf der Sendung und den Rückschein von der Zustellung ausgeschlossen ist." Der § 13 ZustG erhielt seine gültige Fassung durch den Ausschuß, wobei der Ausschußbericht (1050 Blg.NR, 15.GP) dazu festhält, daß "entsprechend der üblichen Terminologie" von einer "zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Person" gesprochen wird, und der erste Satz in der Weise ergänzt werde, daß klargestellt wird, daß die Zustellung an solche Personen in deren Kanzlei zu erfolgen hat. Der zweite Satz sei im übrigen in imperativer Form und als an die Behörde gerichtet formuliert worden. In der Regierungsvorlage zum Zustellgesetz (162 Blg.NR, 15.GP) hatte die Bestimmung noch folgenden Wortlaut: "Ist der Empfänger eine zur Parteienvertretung gesetzlich befugte Person, so darf die Sendung an jeden in der Kanzlei anwesenden Angestellten des Parteienvertreters zugestellt werden, es sei denn, daß diese Person wegen ihres Interesses an der Sache oder auf Grund einer zuvor der Behörde schriftlich abgegebenen Erklärung des Parteienvertreters durch einen Vermerk auf der Sendung und den Rückschein von der Zustellung ausgeschlossen ist." Der Paragraph 13, ZustG erhielt seine gültige Fassung durch den Ausschuß, wobei der Ausschußbericht (1050 Blg.NR, 15.GP) dazu festhält, daß "entsprechend der üblichen Terminologie" von einer "zur

berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Person" gesprochen wird, und der erste Satz in der Weise ergänzt werde, daß klargestellt wird, daß die Zustellung an solche Personen in deren Kanzlei zu erfolgen hat. Der zweite Satz sei im übrigen in imperativer Form und als an die Behörde gerichtet formuliert worden.

Damit erscheint zumindest klargestellt, daß mit dieser terminologischen Änderung eine inhaltliche Änderung nicht verbunden sein sollte.

In den erläuternden Bemerkungen wird lediglich ausgeführt, daß dieser Absatz jener Regelung folge, die bereits in § 22 Abs 1 AVG vorgesehen ist. In den erläuternden Bemerkungen wird lediglich ausgeführt, daß dieser Absatz jener Regelung folge, die bereits in Paragraph 22, Absatz eins, AVG vorgesehen ist.

Tatsächlich hatte § 22 AVG in der damals geltenden Fassung - unter der Überschrift "Ort der Zustellung" - folgenden Inhalt: Tatsächlich hatte Paragraph 22, AVG in der damals geltenden Fassung - unter der Überschrift "Ort der Zustellung" - folgenden Inhalt:

"Abs 1: Die Zustellung hat in der Wohnung, in der gewerblichen Betriebsstätte, im Geschäftsraum oder am Arbeitsplatz der Person, der zugestellt werden soll (Empfänger) und bei Anwälten und Notaren in deren Kanzlei zu erfolgen; eine außerhalb dieser Räume vorgenommene Zustellung ist nur gültig, wenn die Annahme des Schriftstückes nicht verweigert wurde.

Abs 2: In Ermangelung einer Wohnung (gewerbliche Betriebsstätte, Geschäftsraum, Arbeitsplatz) können Zustellungen vorgenommen werden, wo der Empfänger angetroffen wird." Absatz 2 :; In Ermangelung einer Wohnung (gewerbliche Betriebsstätte, Geschäftsraum, Arbeitsplatz) können Zustellungen vorgenommen werden, wo der Empfänger angetroffen wird."

In § 23 AVG wurde die Ersatzzustellung folgendermaßen geregelt: In Paragraph 23, AVG wurde die Ersatzzustellung folgendermaßen geregelt:

"Abs 1: Wird der Empfänger in der Wohnung (Kanzlei, gewerbliche Betriebsstätte, Geschäftsraum, Arbeitsplatz) nicht angetroffen, so kann an jeden daselbst befindlichen, dem Zusteller bekannten erwachsenen Angestellten oder zur Familie gehörigen Hausgenossen des Empfängers zugestellt werden.

Abs 2: Werden auch solche Personen nicht angetroffen, so kann das zuzustellende Schriftstück dem in demselben Hause wohnenden Vermieter oder einer von diesem bestellten, ebenda wohnenden Aufsichtsperson eingehändigt werden, wenn diese Personen zur Annahme bereit sind." Absatz 2 :; Werden auch solche Personen nicht angetroffen, so kann das zuzustellende Schriftstück dem in demselben Hause wohnenden Vermieter oder einer von diesem bestellten, ebenda wohnenden Aufsichtsperson eingehändigt werden, wenn diese Personen zur Annahme bereit sind."

Die ausdrückliche als Vorgängerbestimmung apostrophierte Regelung des § 22 AVG nannte besonders also nur Anwälte und Notare. Hellbling (Kommentar zu den Verwaltungsverfahrensgesetzen I [1953], 178) führt dazu aus, daß unter Anwälten nicht bloß Rechtsanwälte, sondern alle zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Personen außer den besonders angeführten Notaren zu verstehen seien. Daß das Gesetz neben den Anwälten die Notare besonders erwähnt, begründete er damit, daß diese, anders als die Anwälte, nach ihrem Aufgabenkreis in erster Linie Urkundspersonen seien und ihre berufsmäßige Parteienvertretung mehr als Nebenbeschäftigung zu werten sei. Die ausdrückliche als Vorgängerbestimmung apostrophierte Regelung des Paragraph 22, AVG nannte besonders also nur Anwälte und Notare. Hellbling (Kommentar zu den Verwaltungsverfahrensgesetzen römisch eins [1953], 178) führt dazu aus, daß unter Anwälten nicht bloß Rechtsanwälte, sondern alle zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Personen außer den besonders angeführten Notaren zu verstehen seien. Daß das Gesetz neben den Anwälten die Notare besonders erwähnt, begründete er damit, daß diese, anders als die Anwälte, nach ihrem Aufgabenkreis in erster Linie Urkundspersonen seien und ihre berufsmäßige Parteienvertretung mehr als Nebenbeschäftigung zu werten sei.

Zwei Elemente sind es also, die den "berufsmäßigen Parteienvertreter" im Sinne § 13 Abs 4 ZustellG ausmachen: Wie Vertretung anderer gehört zum beruflichen Aufgabenbereich (wenn auch nicht zwingend zum Kern der jeweiligen beruflichen Tätigkeit) und der Vertreter wird durch Gesetz dazu ermächtigt (was aus der Formulierung der Regierungsvorlage klar herausgeht). Zwei Elemente sind es also, die den "berufsmäßigen Parteienvertreter" im Sinne

Paragraph 13, Absatz 4, ZustellG ausmachen: Wie Vertretung anderer gehört zum beruflichen Aufgabenbereich (wenn auch nicht zwingend zum Kern der jeweiligen beruflichen Tätigkeit) und der Vertreter wird durch Gesetz dazu ermächtigt (was aus der Formulierung der Regierungsvorlage klar herausgeht).

Die Tätigkeit des Hausverwalters umfaßt in erster Linie die Verwaltung von Liegenschaften, nicht aber die Vertretung der Hauseigentümer. Ein Berufsgesetz, ähnlich der Rechtsanwaltsordnung oder Notariatsordnung, das ihn zur Vertretung von Liegenschaftseigentümern berechtigen würde, besteht nicht; die Gewerbeordnung regelt in § 227 Abs 1 die Bewilligungspflicht der Verwaltung von Immobilien und normiert (§ 227 Abs 2 GewO), daß Immobilienverwalter auch zum Inkasso von Geldbeträgen und zur Leistung von Zahlungen berechtigt sind, die im Zusammenhang mit der von ihnen übernommenen Verwaltungstätigkeit stehen. Die Tätigkeit des Hausverwalters umfaßt in erster Linie die Verwaltung von Liegenschaften, nicht aber die Vertretung der Hauseigentümer. Ein Berufsgesetz, ähnlich der Rechtsanwaltsordnung oder Notariatsordnung, das ihn zur Vertretung von Liegenschaftseigentümern berechtigen würde, besteht nicht; die Gewerbeordnung regelt in Paragraph 227, Absatz eins, die Bewilligungspflicht der Verwaltung von Immobilien und normiert (Paragraph 227, Absatz 2, GewO), daß Immobilienverwalter auch zum Inkasso von Geldbeträgen und zur Leistung von Zahlungen berechtigt sind, die im Zusammenhang mit der von ihnen übernommenen Verwaltungstätigkeit stehen.

Wenn auch der Hausverwalter regelmäßig kraft Vollmacht zur Vertretung in behördlichen Verfahren berechtigt wird, ist er doch nicht durch Gesetz zur Parteienvertretung berufen: Auch der Rechtsanwalt, Notar etc. bedarf zur wirksamen Vertretung der Bevollmächtigung, er ist aber auch durch das jeweilige Berufsgesetz dazu berufen, was für den Hausverwalter nicht gilt. Für Hausverwalter existiert auch keine dem § 37 Abs 3 Z 11 MRG entsprechende Norm. Wenn auch der Hausverwalter regelmäßig kraft Vollmacht zur Vertretung in behördlichen Verfahren berechtigt wird, ist er doch nicht durch Gesetz zur Parteienvertretung berufen: Auch der Rechtsanwalt, Notar etc. bedarf zur wirksamen Vertretung der Bevollmächtigung, er ist aber auch durch das jeweilige Berufsgesetz dazu berufen, was für den Hausverwalter nicht gilt. Für Hausverwalter existiert auch keine dem Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 11, MRG entsprechende Norm.

Dies legt nahe, den Hausverwalter nicht als zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person iSd § 13 Abs 4 ZustG anzusehen. Dies legt nahe, den Hausverwalter nicht als zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person iSd Paragraph 13, Absatz 4, ZustG anzusehen.

Auch Ritz (ÖJZ 1992, 145) führt dazu aus, daß der Kreis der zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Personen im Sinne des § 13 Abs 4 ZustG enger sei als der jener Personen, die im Sinne des § 84 BAO befugt sind, die Vertretung anderer geschäftsmäßig zu betreiben. Wenn etwa ein Vermögensverwalter im Sinn § 80 Abs 2 BAO Empfänger ist, sei § 13 Abs 4 ZustG nicht anzuwenden. Auch Ritz (ÖJZ 1992, 145) führt dazu aus, daß der Kreis der zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugten Personen im Sinne des Paragraph 13, Absatz 4, ZustG enger sei als der jener Personen, die im Sinne des Paragraph 84, BAO befugt sind, die Vertretung anderer geschäftsmäßig zu betreiben. Wenn etwa ein Vermögensverwalter im Sinn Paragraph 80, Absatz 2, BAO Empfänger ist, sei Paragraph 13, Absatz 4, ZustG nicht anzuwenden.

Schließlich dürfte auch eine systematische Auslegung das gewonnene Ergebnis (ein Hausverwalter ist keine zur berufsmäßigen Parteienvertretung im Sinne des § 13 Abs 4 ZustG befugte Person) stützen. Schließlich dürfte auch eine systematische Auslegung das gewonnene Ergebnis (ein Hausverwalter ist keine zur berufsmäßigen Parteienvertretung im Sinne des Paragraph 13, Absatz 4, ZustG befugte Person) stützen:

Grundsätzlich ist die Sendung dem Empfänger zuzustellen (§ 13 Abs 1 ZustG). Die Regelung des § 13 Abs 4 ZustG, die über die Ersatzzustellung nach § 16 Abs 1 und 2 ZustG hinausgeht, da die Anwesenheit des Empfängers an der Abgabestelle nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit der Zustellung ist, sollte daher - als Ausnahme - eng ausgelegt werden. Grundsätzlich ist die Sendung dem Empfänger zuzustellen (Paragraph 13, Absatz eins, ZustG). Die Regelung des Paragraph 13, Absatz 4, ZustG, die über die Ersatzzustellung nach Paragraph 16, Absatz eins und 2 ZustG hinausgeht, da die Anwesenheit des Empfängers an der Abgabestelle nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit der Zustellung ist, sollte daher - als Ausnahme - eng ausgelegt werden.

Der erkennende Senat des Rekursgerichtes vertritt also die Auffassung, daß ein Hausverwalter nicht unter den Personenkreis des § 13 Abs 4 ZustG fällt. Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, daß es für die Wirksamkeit der Zustellung und damit der Rechtzeitigkeit der Anrufung des Gerichtes darauf ankommt, ob der Empfänger, der

Hausverwalter, im Zeitpunkt der Zustellung an der Abgabestelle anwesend war, oder ob er erst - wie vorgebracht - nach Beendigung der Kaderübung am 29.3.1998 an die Abgabestelle zurückkehrte, falls er nicht ohnedies die Sendung selbst übernommen hat, wie es der Rückschein bekundet. Der erkennende Senat des Rekursgerichtes vertritt also die Auffassung, daß ein Hausverwalter nicht unter den Personenkreis des Paragraph 13, Absatz 4, ZustG fällt. Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, daß es für die Wirksamkeit der Zustellung und damit der Rechtzeitigkeit der Anrufung des Gerichtes darauf ankommt, ob der Empfänger, der Hausverwalter, im Zeitpunkt der Zustellung an der Abgabestelle anwesend war, oder ob er erst - wie vorgebracht - nach Beendigung der Kaderübung am 29.3.1998 an die Abgabestelle zurückkehrte, falls er nicht ohnedies die Sendung selbst übernommen hat, wie es der Rückschein bekundet.

Zur Klarstellung dieser Umstände - auf dem Rückschein zur Entscheidung der Schlichtungsstelle ist bei der Übernahmebestätigung "Empfänger" angekreuzt, während dieser vorbringt, im fraglichen Zeitpunkt ortsabwesend gewesen zu sein - war die angefochtene Entscheidung aufzuheben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung (allenfalls Einvernahme des Hausverwalters, des Zustellers und des allfälligen tatsächlichen Übernehmers der Sendung) aufzutragen, wobei das Erstgericht in diesem Verfahren auch dem Antragsteller Gehör zu geben haben wird. Sollte sich herausstellen, daß der Hausverwalter im Zeitpunkt der Zustellung tatsächlich ortsabwesend war und erst am 29.3.1998 an die Abgabestelle zurückkehrte, wäre die am 6.4.1998 zur Post gegebene Anrufung des Gerichtes rechtzeitig.

Der Rekurs an den OGH war zuzulassen, weil zur Frage, ob der Hausverwalter ein berufsmäßiger Parteienvertreter im Sinne des § 13 Abs 4 ZustG ist, keine Rechtsprechung des OGH vorliegt. Der Rekurs an den OGH war zuzulassen, weil zur Frage, ob der Hausverwalter ein berufsmäßiger Parteienvertreter im Sinne des Paragraph 13, Absatz 4, ZustG ist, keine Rechtsprechung des OGH vorliegt.

Landesgericht für ZRS Wien

1016 Wien, Schmerlingplatz 11

#### **Anmerkung**

EWZ00035 40R03208

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LG00003:1998:04000R00320.98Z.0804.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19980804\_LG00003\_04000R00320\_98Z0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)