jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1997/5/14 7Ob108/97a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.05.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ernst L*****, vertreten durch Dr.Rainer Cuscoleca, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Erwin L*****,

2.) Harald L*****, 3.) Mag.Auguste H*****, 4.) Johann E*****, 5.) Kurt D*****, 8.) Dr.Rudolf U*****, 1080 Wien, 9.) Gottfried N*****,

1. 10.)10
   Rudolf M*****, 11.) Gottfried K*****, 12.) Di. Helmut H*****,
2. 13.)13
   Dr.Elisabeth G*****, 14.) Ing.Peter G*****, 15.) Dr.Rotraut E*****, 16.) Dr.Wolfgang C*****, 17.) Günter D*****, 18.) Waltraud F*****, 19.) Bertram F*****, 20.) Dkfm. Florian G*****, 21.) Peter H*****, 22.) Karl J*****, 23.) Walter K*****, 24.) Dr.Robert M*****,
   25.) Josef P*****, 26.) Erich S*****, 27.) Karl-Herbert S*****, 28.) Dr.Helmut S*****, 29.) Dr.Hans S*****, 30.) Gottfried W*****, 31.) Kurt S*****, 32.) Dkfm. Hermine W*****, 33.) Dr.Hanno M*****, 34.) Dr.Karl B*****, 35.) Dr.Monika B*****, 36.) Dr.Thomas Alfred B*****,
   37.) Dr.Gerhard S*****, 38.) Hildegard S*****, 39.) Christian S*****, diese vertreten durch Dr.Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Parteien Dr.Johannes K*****, dieser vertreten durch Dr.Gerald Vasak, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 400.000,-- sA infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 22.Jänner 1997, GZ 39 R 219/96y-54, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25.September 1996, GZ 41 C 400/92i-150, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben, die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die Beklagten sind zu verschiedenen Anteilen ideelle Miteigentümer der Liegenschaft mit dem Haus W*****.,

K*****gasse 34. Der Kläger war ab 1970 in diesem Haus Mieter des Geschäftslokales top.1 und 7, bestehend aus ca. 60 m2 Gassenlokal und 120 m2 Keller. Er führte dort ein Delikatessengeschäft mit einem Partyservice. Der Nebenintervenient war von 1985 bis 31.12.1991 Hausverwalter der Beklagten, diese haben mit Wirkung vom 1.1.1992 die Hausverwaltung an Alwin W***** übertragen. Der Kläger wollte etwa ab 1990 aus Altersgründen seine Geschäftstätigkeit zum Ende des Jahres 1991 einstellen und suchte daher einen Nachmieter. Es fanden sich mehrere Interessenten, die bereit waren, für die vom Kläger getätigten Investitionen - unter Voraussetzung der Erlangung der Mietrechte - zwischen 480.000 und 550.000,-- S an Ablöse zu bezahlen. Bei einer Besprechung am 25.7.1991 in den Kanzleiräumen des Nebenintervenienten erkundigte sich der Kläger bei der Geschäftsführerin des Nebenintervenienten über den allfälligen von einem Nachmieter zu bezahlenden Mietzins, weil er sein Geschäft verkaufen wolle. Die Geschäftsführerin des Nebenintervenienten erklärte, daß ein Nachmieter S 200/m2 zu bezahlen habe und bot dem Kläger gleichzeitig für die Aufgabe seiner Mietrechte und für die Abgeltung der von ihm in das Bestandobjekt getätigten Investitionen S 300.000,-- an. Mit diesem Betrag sollten auch sämtliche Investitionen des Klägers abgegolten sein. Auf den Hinweis des Klägers, daß er über höhere Anbote von interessierten Nachmietern verfüge, erklärte die Geschäftsführerin des Nebenintervenienten, bei einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zum 31.12.1991 bei Räumung des Lokals bis Ende März 1992 S 400.000,-- bei Übergabe des geräumten Lokales zu zahlen, womit der Kläger letztlich einverstanden war. Es wurde nicht konkret eine Aufteilung über die dem Kläger mit diesem Betrag abgegoltenen Investitionen und für die Aufgabe des Mietrechtes gesprochen. Über das Ergebnis der Besprechung wurde folgende Aktennotiz angelegt:

"Am 25.7.1991 wurde betreffend ***** W*****, K*****gasse 34/top.Nr.1/L***** folgendes vereinbart:

Herr L***** bleibt auf jeden Fall bis 31.12.1991 in seinem Geschäft. Jänner 1992 bzw Februar 1992 wird das Geschäft geräumt.

Die Übergabe findet bis spätestens März 1992 statt.

Bei der Übergabe werden Herrn L***** S 400.000,-- übergeben". Die Frage der Bevollmächtigung der Hausverwaltung durch die Hauseigentümer zum Abschluß einer solchen Vereinbarung wurde bei diesem Gespräch nicht erörtert. Der Kläger hatte auch anläßlich der Anmietung seines Geschäftslokales ausschließlich mit der damaligen Hausverwaltung Kontakt, ohne daß die Frage der Bevollmächtigung dieses Hausverwalters erörtert worden wäre.

Der Kläger teilte mit Schreiben vom 25.2.1991 (richtig wohl 1992) dem Nebenintervenienten mit, übergabebereit zu sein. In der Folge kam es zu umfangreichen Korrespondenzen, in denen der Beklagtenvertreter letztlich zum Ausdruck brachte, sich an die mit der früheren Hausverwaltung getroffene Vereinbarung nicht gebunden zu erachten. Dier Nebenintervenient präsentierte in der Folge den Beklagten zumindestens einen Mietinteressenten, der bereit war, einen monatlichen Nettohauptmietzins von S 20.000,-- zu bezahlen.

Die von den Beklagten als den Miteigentümern des Hauses W*****, K*****gasse 34, (sogenanntes Bauherrnmodell) ehemals der Hausverwaltung Dr.Johannes K***** erteilte (Hausverwalter-)Vollmacht lautet auszugsweise:

7.) Zur Vornahme der gemeinsamen Verwaltung der gegenständlichen Liegenschaft, somit auch der Liegenschaftsanteile, die im jeweiligen Eigentum der Miteigentümer stehen.

8.) Zur Vertretung in sämtlichen Hausangelegenheiten betreffend das Haus in W*****, K*****gasse 34, einschließlich der Verwaltungs- und Gerichtsangelegenheiten.

....

11.) Zur Übernahme und Durchführung der Hausverwaltung im eigenen Wirkungsbereich oder mittels eines befugten und geeigneten Dritten als Vertreter. Der Vollmachtgeber verpflichtet sich über Aufforderung eine gesonderte Verwaltervollmacht an den Vollmachtnehmer oder einen von diesem zur Besorgung der Hausverwaltung bestellten Vertreter auszustellen, bzw. die Unterfertigung einer gesonderten Verwaltungsvollmacht durch den Vollmachtnehmer als in seinem Namen und auf seine Rechnung geschehend anzuerkennen und zu genehmigen.

Der Kläger nahm als Mieter zwischen 1970 und 1980 in seinem Geschäftslokal Investitionen in einer Höhe von rund S 800.000,-- vor. Unter anderem baute er 1970 das Geschäft innen um und errichtete ein völlig neues Portal. 1980 ließ er einen Lastenaufzug mit einer Tragkraft von 100 kg um rund S 50.000,-- errichten. Dem Kläger war in seinem Mietvertrag kein Weitergaberecht oder Präsentationsrecht eingeräumt worden. Zum 31.3.1992 betrug der monatliche Nettohauptmietzins (ohne § 18 MRG-Erhöhung) S 3.725,91.Der Kläger nahm als Mieter zwischen 1970 und 1980 in

seinem Geschäftslokal Investitionen in einer Höhe von rund S 800.000,-- vor. Unter anderem baute er 1970 das Geschäft innen um und errichtete ein völlig neues Portal. 1980 ließ er einen Lastenaufzug mit einer Tragkraft von 100 kg um rund S 50.000,-- errichten. Dem Kläger war in seinem Mietvertrag kein Weitergaberecht oder Präsentationsrecht eingeräumt worden. Zum 31.3.1992 betrug der monatliche Nettohauptmietzins (ohne Paragraph 18, MRG-Erhöhung) S 3.725,91.

Die Ortslage des Geschäftslokales ist gut, da es sich in der Nähe der A***** Straße befindet. Auch die Verkehrslage ist gut, da öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe vorhanden sind. Auch die Geschäftslage muß als gut bezeichnet werden, da viele (andere) Einkaufsmöglichkeiten, besonders auf der, in der Nähe gelegenen A***** Straße vorhanden sind. Das Lokal befindet sich jedoch in einer Randlage. Die Ausstattung des Geschäftslokales war zum Stichtag 31.3.1992 einfach und adaptierungsbedürftig. Das Mietobjekt ist jederzeit für Interessenten an Geschäftslokalen mit relativ großen Lagerräumen, in einer Nebenlage zu einer großen Einkaufsstraße geeignet.

Der angemessene Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt beträgt (gemeint ist offenbar zum 31.3.1992, vgl AS 217) (gerundet) S 7.350,--.Der angemessene Hauptmietzins für das verfahrensgegenständliche Bestandobjekt beträgt (gemeint ist offenbar zum 31.3.1992, vergleiche AS 217) (gerundet) S 7.350,--.

Der Kläger fordert von den Beklagten die anteilsmäßige Bezahlung von insgesamt S 400.000,-- und berief sich auf die mit deren Hausverwalter aus Anlaß der Übergabe seiner Bestandrechte unter gleichzeitiger Überlassung seiner Investitionen getroffene Vereinbarung.

Die Beklagten beantragten die Klagsabweisung und wendeten die passive Klagslegitimation ein. Der Kläger habe die von ihm zitierte Vereinbarung nur mit dem Nebenintervenienten persönlich abgeschlossen. Letzterer sei nicht berechtigt gewesen, für die Beklagten Geschäfte von einem derartigen wie vorliegenden Ausmaß abzuschließen. Der Nebenintervenient habe seine Befugnisse und die ihm übertragene Vollmacht auch für den Kläger erkennbar überschritten. Diese Vorgangsweise sei nicht nur von den Beklagten nicht genehmigt worden, der Vorteil des Rechtsgeschäftes sei den Beklagten auch nicht zugekommen. Die Beklagten wären über den wahren Wert des Bestandgegenstandes (richtig wohl der darauf gemachten Investitionen) vom Kläger in Irrtum geführt worden, weil das Geschäftslokal der neuen Hausverwaltung nahezu leer übergeben worden sei.

Das Erstgericht gab auch im zweiten Rechtsgang dem Klagebegehren statt. Die dem Kläger gegenüber gemachte Ablösezusage durch die frühere Hausverwalterin G***** sei unter Berücksichtigung der festgestellten Umstände des Einzelfalles im Bereich des "Üblichen" gewesen. Mit der Zusage einer solchen Ablöse seien die Kläger zu einem bestandfreien Objekt gekommen, das ihnen eine Vermietung an ein Unternehmen einer anderen Branche, als sie der Kläger betrieben habe, zu einem weit günstigeren Mietzins, als ihn der Kläger bezahlt habe, ermöglicht hätte. Der Klagsbetrag wäre allein durch eine Vereinbarung einer echten Mietzinsvorauszahlung von monatlich nur S 3.333,-- für die Dauer von 10 Jahren mit einem Schlag zu lukrieren gewesen. Dies zu verlangen wäre aufgrund der damals gegebenen Marktsituation durchaus möglich gewesen. Allein die Gegenüberstellung des vereinbarten Betrages mit der dargelegten Verwertungsmöglichkeit schließe die von den Beklagten behauptete Unüblichkeit der Zusage des Hausverwalters aus.

Das Berufungsgericht bestätigte mit der angefochtenen Entscheidung dieses Urteil. Es erklärte die Erhebung der Revision für unzulässig. Ein ungewöhnliches Geschäft des Hausverwalters liege nur dann vor, wenn sein Abschluß auch bei Anlegung eines nicht allzu strengen Maßstabes vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt nicht vertretbar wäre. Bei Anhebung des Mietzinses nach der vor dem Inkrafttreten des

3. WÄG geltenden Fassung des § 12 Abs 3 MRG habe die "Art" des Unternehmens, also das vom Kläger früher im Mietobjekt betriebene Unternehmen, bei einer Neuvermietung unberücksichtigt bleiben dürfen. Das Gesetz habe den Gegenstand des Unternehmens, der in dem Geschäftslokal betrieben worden sei, nicht als eine für die Ermittlung des angemessenen Mietzinses maßgebende eigene Komponente genannt. Der Unternehmensgegenstand sei aber in jedem der im Gesetz aufgezählten Kriterien insofern enthalten gewesen, als der konkrete Unternehmensgegenstand ganz bestimmte Anforderungen an Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand des Geschäftslokales gestellt habe. Seit dem Inkrafttreten des 3.WÄG sei bei der Bemessung der Angemessenheit des Mietzinses zunächst von der allgemeinen Situation einer Branche und auch von der speziellen Lage des Bestandobjektes auszugehen; dies bedeute, daß im Falle der Vermietung des gegenständlichen Objektes an eine ertragreichere Branche als die vom Kläger betriebene ein wesentlich höherer Mietzins als jener im Fall der Fortführung

des Lebensmittelhandels hätte erzielt werden können. In diesem Sinne könne davon ausgegangen werden, daß finanzstärkere Branchen als ein Lebensmittelhandel für das gegenständliche Lokal einen höheren Mietzins zu zahlen bereit gewesen seien. Insofern sei die Vorgangsweise der Hausverwalterin die Bestandfreiheit des Objektes gegen Ablöse einem Unternehmensnachfolger im Sinne des § 12 Abs 3 MRG vorzuziehen, nicht unüblich.3. WÄG geltenden Fassung des Paragraph 12, Absatz 3, MRG habe die "Art" des Unternehmens, also das vom Kläger früher im Mietobjekt betriebene Unternehmen, bei einer Neuvermietung unberücksichtigt bleiben dürfen. Das Gesetz habe den Gegenstand des Unternehmens, der in dem Geschäftslokal betrieben worden sei, nicht als eine für die Ermittlung des angemessenen Mietzinses maßgebende eigene Komponente genannt. Der Unternehmensgegenstand sei aber in jedem der im Gesetz aufgezählten Kriterien insofern enthalten gewesen, als der konkrete Unternehmensgegenstand ganz bestimmte Anforderungen an Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattung und Erhaltungszustand des Geschäftslokales gestellt habe. Seit dem Inkrafttreten des 3.WÄG sei bei der Bemessung der Angemessenheit des Mietzinses zunächst von der allgemeinen Situation einer Branche und auch von der speziellen Lage des Bestandobjektes auszugehen; dies bedeute, daß im Falle der Vermietung des gegenständlichen Objektes an eine ertragreichere Branche als die vom Kläger betriebene ein wesentlich höherer Mietzins als jener im Fall der Fortführung des Lebensmittelhandels hätte erzielt werden können. In diesem Sinne könne davon ausgegangen werden, daß finanzstärkere Branchen als ein Lebensmittelhandel für das gegenständliche Lokal einen höheren Mietzins zu zahlen bereit gewesen seien. Insofern sei die Vorgangsweise der Hausverwalterin die Bestandfreiheit des Objektes gegen Ablöse einem Unternehmensnachfolger im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, MRG vorzuziehen, nicht unüblich.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision ist zulässig und berechtigt.

Wie bereits in der Entscheidung 7 Ob 625/94 ausgesprochen wurde, sind Zusagen von Ablösezahlungen an einen scheidenden Mieter durch den Hausverwalter nur dann von der letzterem von den Hauseigentümern erteilten Hausverwaltervollmacht umfaßt, wenn diese Zusagen im Bereich des Üblichen liegen, wobei den Vollmachtgeber für die von ihm behauptete Unüblichkeit der Zusage des Hausverwalters die Beweislast trifft. Wie das Erstgericht zutreffend erkannt hat, stimmt § 1029 zweiter Satz ABGB inhaltlich mit § 54 HGB insoweit überein, als sich auch die Handlungsvollmacht auf alle Geschäfte und Rechtshandlungen erstreckt, die der Betrieb eines derartigen Handelsgewerbes oder die Vornahme derartiger Geschäfte gewöhnlich mit sich bringt. Die Ungewöhnlichkeit eines Geschäftes ist nach den örtlichen, zeitlichen und branchenmäßigen Anschauungen zu beurteilen (HS 1162, 1186/101 ua, Friedl-Schinko in Straube, HGB2 § 54 Rz 10). Ein ungewöhnliches Geschäft liegt dann vor, wenn mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Unternehmens ungewöhnlich große Verpflichtungen eingegangen oder besondere Bedingungen, wie sie im betreffenden Geschäftszweig nicht üblich sind, gewährt werden, der Abschluß des betreffenden Geschäftes also auch bei Anlegung eines nicht allzu strengen Maßstabes vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt her nicht vertretbar ist (vgl. SZ 56/7; Friedl-Schinko aaO). Unter dem, was "gewöhnlich" mit der Verwaltung nicht verbunden ist, sind einerseits die außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen zu verstehen; andererseits fallen darunter solche Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die nicht gewöhnlich mit der betreffenden Verwaltungsart verbunden sind. In diesem Fall liegt eine Überschreitung der Hausverwaltervollmacht aufgrund der Intensität, Tragweite oder Bedeutung der Maßnahmen vor (vgl. Strasser in Rummel ABGB2 §§ 1027 ff Rz 7). Die Hausverwaltervollmacht berechtigt sohin zur Auflösung eines Mietvertrages unter Zusage einer Ablöse an den scheidenden Mieter, allerdings unter der Voraussetzung, daß es sich dabei um gewöhnliche Bedingungen handelt (vgl. MietSlg 38.105/16, Strasser aaO Rz 9 mwN). Zur Beurteilung, ob die Zeugin G***** bei Abschluß der umstrittenen Vereinbarung ihre Hausverwaltervollmacht überschritten hat, muß der von ihr mit dem Kläger geschlossene Vertrag in seiner Gesamtheit betrachtet werden. Dem Zugeständnis, das die Hausverwalterin dem Kläger machte, müssen dessen Gegenleistungen auch betragsmäßig gegenübergestellt werden (vgl. MietSlg 43.052/7 = WoBl 1991/124). Die vom Erstgericht im fortgesetzten Verfahren getroffenen Feststellungen reichen aber nicht für eine abschließende Beurteilung dieser Frage aus. Das Erstgericht hat zwar über den Zustand des Lokals vor der Abgabe der Mietrechte durch den Kläger umfangreiche Feststellungen getroffen, jedoch eine Bewertung der von den beklagten Hauseigentümern dem Kläger zu ersetzenden Investitionen unterlassen. Es blieb unerörtert, in welcher Rechtsform der Kläger sein Lokal einem Nachfolger überlassen wollte und wie er dies gegenüber der Hausverwalterin G***** zum Ausdruck brachte. Unerörtert blieb auch der Wert des Bestandrechtes als solches im Zeitpunkt der Zusage der Hausverwalterin und letztlich, ob in dem vom Erstgericht als angemessen festgestellten Hauptmietzins von S 7.350,-- bereits die

Betriebskosten mit eingeschlossen, bzw wie hoch diese sind und ob dem Nachfolgemieter des Klägers allfällige Mietzinserhöhungen im Zuge einer § 18 MRG-Sanierung vorgeschrieben worden wären. Erst nach Gegenüberstellung dieser Beträge kann beurteilt werden, welcher wirtschaftliche Vor- oder Nachteil den Beklagten aus der von ihrer früheren Hausverwalterin gemachten Zusage erwachsen wäre. Auch die von den Beklagten unbekämpft gelassene Feststellung, daß der Nebenintervenient einen nicht aus der Lebensmittelbranche kommenden Nachmieter präsentiert hat, der bereit gewesen wäre, einen monatlichen Mietzins von S 20.000,-- für das gegenständliche Lokal zu bezahlen, vermag an diesen Ausführungen nichts zu ändern, weil diesem Nachmieter die Möglichkeit offen gestanden wäre, im Rahmen eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens nach § 16 MRG eine Herabsetzung auf den angemessenen Mietzins zu begehren, wodurch der mit der Neuvermietung den Beklagten erwachsene Vorteil wieder verringert worden wäre.Wie bereits in der Entscheidung 7 Ob 625/94 ausgesprochen wurde, sind Zusagen von Ablösezahlungen an einen scheidenden Mieter durch den Hausverwalter nur dann von der letzterem von den Hauseigentümern erteilten Hausverwaltervollmacht umfaßt, wenn diese Zusagen im Bereich des Üblichen liegen, wobei den Vollmachtgeber für die von ihm behauptete Unüblichkeit der Zusage des Hausverwalters die Beweislast trifft. Wie das Erstgericht zutreffend erkannt hat, stimmt Paragraph 1029, zweiter Satz ABGB inhaltlich mit Paragraph 54, HGB insoweit überein, als sich auch die Handlungsvollmacht auf alle Geschäfte und Rechtshandlungen erstreckt, die der Betrieb eines derartigen Handelsgewerbes oder die Vornahme derartiger Geschäfte gewöhnlich mit sich bringt. Die Ungewöhnlichkeit eines Geschäftes ist nach den örtlichen, zeitlichen und branchenmäßigen Anschauungen zu beurteilen (HS 1162, 1186/101 ua, Friedl-Schinko in Straube, HGB2 Paragraph 54, Rz 10). Ein ungewöhnliches Geschäft liegt dann vor, wenn mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Unternehmens ungewöhnlich große Verpflichtungen eingegangen oder besondere Bedingungen, wie sie im betreffenden Geschäftszweig nicht üblich sind, gewährt werden, der Abschluß des betreffenden Geschäftes also auch bei Anlegung eines nicht allzu strengen Maßstabes vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt her nicht vertretbar ist vergleiche SZ 56/7; Friedl-Schinko aaO). Unter dem, was "gewöhnlich" mit der Verwaltung nicht verbunden ist, sind einerseits die außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen zu verstehen; andererseits fallen darunter solche Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die nicht gewöhnlich mit der betreffenden Verwaltungsart verbunden sind. In diesem Fall liegt eine Überschreitung der Hausverwaltervollmacht aufgrund der Intensität, Tragweite oder Bedeutung der Maßnahmen vor vergleiche Strasser in Rummel ABGB2 Paragraphen 1027, ff Rz 7). Die Hausverwaltervollmacht berechtigt sohin zur Auflösung eines Mietvertrages unter Zusage einer Ablöse an den scheidenden Mieter, allerdings unter der Voraussetzung, daß es sich dabei um gewöhnliche Bedingungen handelt vergleiche MietSlg 38.105/16, Strasser aaO Rz 9 mwN). Zur Beurteilung, ob die Zeugin G***** bei Abschluß der umstrittenen Vereinbarung ihre Hausverwaltervollmacht überschritten hat, muß der von ihr mit dem Kläger geschlossene Vertrag in seiner Gesamtheit betrachtet werden. Dem Zugeständnis, das die Hausverwalterin dem Kläger machte, müssen dessen Gegenleistungen auch betragsmäßig gegenübergestellt werden vergleiche MietSlg 43.052/7 = WoBl 1991/124). Die vom Erstgericht im fortgesetzten Verfahren getroffenen Feststellungen reichen aber nicht für eine abschließende Beurteilung dieser Frage aus. Das Erstgericht hat zwar über den Zustand des Lokals vor der Abgabe der Mietrechte durch den Kläger umfangreiche Feststellungen getroffen, jedoch eine Bewertung der von den beklagten Hauseigentümern dem Kläger zu ersetzenden Investitionen unterlassen. Es blieb unerörtert, in welcher Rechtsform der Kläger sein Lokal einem Nachfolger überlassen wollte und wie er dies gegenüber der Hausverwalterin G***** zum Ausdruck brachte. Unerörtert blieb auch der Wert des Bestandrechtes als solches im Zeitpunkt der Zusage der Hausverwalterin und letztlich, ob in dem vom Erstgericht als angemessen festgestellten Hauptmietzins von S 7.350,-- bereits die Betriebskosten mit eingeschlossen, bzw wie hoch diese sind und ob dem Nachfolgemieter des Klägers allfällige Mietzinserhöhungen im Zuge einer Paragraph 18, MRG-Sanierung vorgeschrieben worden wären. Erst nach Gegenüberstellung dieser Beträge kann beurteilt werden, welcher wirtschaftliche Vor- oder Nachteil den Beklagten aus der von ihrer früheren Hausverwalterin gemachten Zusage erwachsen wäre. Auch die von den Beklagten unbekämpft gelassene Feststellung, daß der Nebenintervenient einen nicht aus der Lebensmittelbranche kommenden Nachmieter präsentiert hat, der bereit gewesen wäre, einen monatlichen Mietzins von S 20.000,-- für das gegenständliche Lokal zu bezahlen, vermag an diesen Ausführungen nichts zu ändern, weil diesem Nachmieter die Möglichkeit offen gestanden wäre, im Rahmen eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens nach Paragraph 16, MRG eine Herabsetzung auf den angemessenen Mietzins zu begehren, wodurch der mit der Neuvermietung den Beklagten erwachsene Vorteil wieder verringert worden wäre.

Sollte das Erstgericht nach Gegenüberstellung all dieser zu erhebenden Umstände zum Ergebnis kommen, daß die Ablösezusage der Hausverwalterin G***** als "ungewöhnlich" zu beurteilen ist, müßte noch geprüft werden, ob dem

Kläger die Beschränkung der Hausverwaltervollmacht auf die ordentliche Verwaltung bekannt war. Mißbraucht nämlich ein Vertreter seine Vertretungsmacht, so wird dadurch die Gültigkeit des vom Vertreter mit dem Dritten abgeschlossenen Geschäfts im allgemeinen aus Gründen des Verkehrsschutzes nicht berührt. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Dritte vom Vollmachtsmißbrauch des Vertreters Kenntnis hatte, weil er dann nicht schutzwürdig ist (vgl. WoBl 1996, 31/4; SZ 64/13; SZ 62/218 mwN; SZ 58/123). Der Vertretungsakt ist nach herrschender Auffassung auch ohne arglistiges Zusammenwirken ungültig, wenn der Dritte den (bewußten) Mißbrauch, das pflichtwidrige Handeln des Vertreters zum Nachteil des Vertretenen kannte oder ihm der Mißbrauch nur aus grober Fahrlässigkeit unbekannt blieb (Koziol-Welser10 I 176; WoBl 1996, 31/4).Sollte das Erstgericht nach Gegenüberstellung all dieser zu erhebenden Umstände zum Ergebnis kommen, daß die Ablösezusage der Hausverwalterin G***** als "ungewöhnlich" zu beurteilen ist, müßte noch geprüft werden, ob dem Kläger die Beschränkung der Hausverwaltervollmacht auf die ordentliche Verwaltung bekannt war. Mißbraucht nämlich ein Vertreter seine Vertretungsmacht, so wird dadurch die Gültigkeit des vom Vertreter mit dem Dritten abgeschlossenen Geschäfts im allgemeinen aus Gründen des Verkehrsschutzes nicht berührt. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Dritte vom Vollmachtsmißbrauch des Vertreters Kenntnis hatte, weil er dann nicht schutzwürdig ist vergleiche WoBl 1996, 31/4; SZ 64/13; SZ 62/218 mwN; SZ 58/123). Der Vertretungsakt ist nach herrschender Auffassung auch ohne arglistiges Zusammenwirken ungültig, wenn der Dritte den (bewußten) Mißbrauch, das pflichtwidrige Handeln des Vertreters zum Nachteil des Vertretenen kannte oder ihm der Mißbrauch nur aus grober Fahrlässigkeit unbekannt blieb (Koziol-Welser10 römisch eins 176; WoBl 1996, 31/4).

Aus all diesen Gründen waren die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und dem Erstgericht eine nach Verfahrensergänzung zu treffende neue Entscheidung aufzutragen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E46203 07A01087

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0070OB00108.97A.0514.000

Dokumentnummer

JJT_19970514_OGH0002_0070OB00108_97A0000_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