jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/7/11 8Ob622/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.07.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Schwarz, Dr. Graf und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Renate M*****, und 2. Haim M*****, beide vertreten durch Dr. Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Franz Z*****, vertreten durch Dr. Armin Paulitsch, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 161.182 sA, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 28. Februar 1990, GZ 16 R 215/89-9, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 7. Juni 1989, GZ 4 Cg 281/88-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

Der Beklagte ist schuldig, den Klägern binnen 14 Tagen S 161.182 samt 4 % Zinsen aus S 130.000 seit 26. 11. 1982 und aus S 31.182 seit 9. 12. 1988 (Klagetag) zu bezahlen und die mit S 56.301,89 (einschließlich S 23.240 Barauslagen und S 5.510,34 Umsatzsteuer) bestimmten Prozeßkosten zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist Realitätenvermittler und Gebäudeverwalter. Er verwaltet das Johann, Franz und Johannes F***** gehörige Haus, ***** im 6. Wiener Gemeindebezirk. In einem Zeitungsinserat gab er die Kosten der in diesem Haus zu vermietenden Wohnung top.Nr. ***** mit S 180.000 (Ablöse)/S 1.500 (monatlicher Mietzins) an. Auf Grund dieses Inserates trat die Erstklägerin mit der Realitätenkanzlei des Beklagten in Verbindung und beide Kläger schlossen am 25. November 1982 mit den durch den Beklagten vertretenen Eigentümern einen Mietvertrag über diese Wohnung; dabei bezahlten sie dem Beklagten die verlangte Ablöse von S 180.000. Eine angemessene Gegenleistung stand dieser Zahlung nicht gegenüber. Da der Beklagte keine Erklärungen darüber abgegeben hatte, in wessen Namen er die Ablöse forderte, waren die Kläger der Meinung, daß ihre Zahlung zur Gänze den Hauseigentümern zugute kommen werde. Tatsächlich hatte aber der Vormieter Harald F*****, der Sohn eines der Miteigentümer, den Beklagten beauftragt, für ihn eine Ablöse von S 130.000 von den neuen Mietern zu kassieren. Auch die Hauseigentümer hatten den Beklagten beauftragt, einen Ablösebetrag zu verlangen, weil auch sie aus Anlaß der Neuvermietung vom neuen Mieter "etwas bekommen wollten". Der Beklagte überwies von der Ablöse S 130.000 an den Vormieter und S 50.000 (abzüglich S 5.000 an eigener Provision) an die Hauseigentümer. Am 22. November 1985 brachten die Kläger beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien zur AZ 47 C 752/85 gegen die Hauseigentümer eine Klage mit dem Begehren auf Zurückzahlung der

Ablöse von S 180.000 samt Nebengebühren ein. In diesem Verfahren wendeten die Hauseigentümer mit Schriftsatz vom 5. Mai 1986 (ON 5) ein, sie hätten lediglich S 50.000 für die Einräumung des Weitergaberechtes erhalten, ein darüber hinausgehender Betrag sei nicht ihnen, sondern dem Vormieter Harald F***** zugekommen.

Das Erstgericht verurteilte in jenem Verfahren die beklagten Hauseigentümer zur Zahlung von S 50.000 samt 4 % Zinsen seit 26. November 1982 und wies das auf Zahlung von weiteren S 130.000 samt Zinsen gerichtete Mehrbegehren ab, den Klägern lastete es die Verpflichtung zum Kostenersatz in Höhe von S 9.620,72 auf.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung derart ab, daß es die Beklagten zur Zahlung von S 180.000 samt 4 % Zinsen seit 26. November 1982 verpflichtete.

Der Oberste Gerichtshof stellte das Urteil des Erstgerichtes wieder her und führte zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen an:

Der Hausverwalter sei aufgrund der ihm erteilten Hausverwaltungsvollmacht nicht zur Vereinbarung oder Empfangnahme verbotener Ablösen namens der Hauseigentümer befugt; er könne jedoch - herrschender Ansicht zufolge - zur Vornahme derartiger - ungültiger - Rechtsgeschäfte oder Rechtshandlungen wirksam bevollmächtigt werden (MietSlg. 15.212/29 uva). Die bereicherungsrechtliche Zurechnung erfolge dann nach § 1017 ABGB (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 18 vor § 1431), uzw. unabhängig davon, ob die Ablöse dem Vertretenen zugekommen ist oder nicht. Sei jedoch die Ablöse dem dazu vom Geschäftsherrn nicht autorisierten Vertreter gezahlt worden, dann hafte der Geschäftsherr nur, wenn sie ihm auch tatsächlich zugekommen ist (MietSlg. 3.900, 15.212/29 uva). Im konkreten Fall sei es aber nicht zweifelhaft, daß die Beklagten den Hausverwalter nur ermächtigt hätten, für sie jenen Ablösebetrag zu kassieren, der den vom Vormieter geforderten Ablösebetrag (S 130.000) übersteigt (arg. ihre Erklärung gegenüber dem Hausverwalter: "auch etwas bekommen" zu wollen). Der Hausverwalter sei aber vom Vormieter beauftragt worden, für ihn die Ablöse von S 130.000 zu kassieren und er habe den entsprechenden Betrag auch von den Mietern erhalten. Nicht sei der Hausverwalter aber von den beklagten Hauseigentümern bevollmächtigt gewesen, für sie eine Ablöse in dieser Höhe zu fordern und in Empfang zu nehmen. Da den beklagten Hauseigentümern der Betrag von S 130.000 nicht zugekommen sei, könnten sie bereicherungsrechtlich auch nicht auf Zurückzahlung dieses Betrages in Anspruch genommen werden. Darauf sei ohne Einfluß, daß die zahlenden Mieter mangels Offenlegung der bestehenden Vollmachten durch den Hausverwalter angenommen hätten, er sei bei der Ablösevereinbarung ausschließlich für die beklagten Hauseigentümer tätig gewesen.

Mit der nun vorliegenden, am 9.Dezember 1988 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrten die klagenden Mieter die Verurteilung des beklagten Hausverwalters zur Zahlung von S 130.000 samt 4 % Zinsen seit 26. November 1982 und von weiteren S 31.182 samt 4 % Zinsen seit dem Klagetag aus dem Rechtstitel Schadenersatz. Sie brachten dazu im wesentlichen vor:

Der beklagte Hausverwalter habe es anläßlich der Ablösevereinbarung in Verletzung der ihn treffenden Schutz- und Sorgfaltspflicht schuldhaft unterlassen, die Kläger darüber aufzuklären, daß er den Teilbetrag der verbotenen Ablöse von S 130.000 nicht für die Hauseigentümer, sondern für den Vormieter verlange und entgegennehme. Er hafte ihnen daher aus dem Titel des Schadenersatzes oder aus jedem anderen Rechtsgrund für ihre - gegenüber dem Empfänger der Teilablöseforderung bereits verjährte - Ablöserückforderung und für den frustrierten Prozeßaufwand im Verfahren gegen die Hauseigentümer. Ihr Anspruch sei auch nicht verjährt, weil er innerhalb der dreijährigen Verjährungsfrist ab Kenntnis ihres Schadens erhoben worden sei.

Der Beklagte beantragte mit folgender Begründung die Abweisung des Klagebegehrens: Die Kläger hätten jederzeit fragen und erfahren können, für welche Personen er den Ablösebetrag gefordert und übernommen habe. Ihn treffe gegenüber den Klägern keine Aufklärungspflicht über seine Auftraggeber. Im übrigen sei das Klagebegehren verjährt, soweit der Anspruch auf Schadenersatz gestützt werde.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und führte aus: Der Klageanspruch sei verjährt, weil der Beklagte selbst bei Annahme der Verletzung der ihm von den Klägern unterstellten Aufklärungspflicht über die gesetzliche Unzulässigkeit und die konkrete Zuweisung der Ablöseforderung nach § 27 MRG für die Rückzahlung des gesamten Betrages gehaftet hätte. Der Bestimmung des § 27 MRG wohne nicht nur ein bereicherungs-, sondern auch ein schadenersatzrechtlicher Aspekt inne; dennoch verjähre ein derartiger Anspruch nicht nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Verjährungsbestimmungen, sondern nach der Spezialnorm des § 27 Abs 3 MRG binnen drei Jahren ab Zahlung der Ablöse.

Das Gericht zweiter Instanz bestätigte das Urteil des Erstgerichtes, erklärte die ordentliche Revision für zulässig und führte aus: Die Unterlassung des Beklagten, die Kläger auf die Ungesetzlichkeit der für seine Auftraggeber begehrten Ablöse hinzuweisen, begründe keine über die schon mit dem Verlangen und der Entgegennahme einer solchen verbotenen Ablöse nach § 27 Abs 2 und 4 MRG verbundene, hinausgehende zusätzliche Rechtswidrigkeit. Das MRG regle die Rückforderungsansprüche nach § 27 als Kondiktionsansprüche besonderer Art, die mit anderen Bereicherungsansprüchen - wie noch nach dem Mietengesetz - nicht mehr konkurrierten. Der dieser Bestimmung schon mit Rücksicht darauf, daß im allgemeinen das Verlangen und die Entgegennahme einer gesetzlich verbotenen Ablöse immer rechtswidrig und schuldhaft sein werde, zweifellos innewohnende schadenersatzrechtliche Aspekt könne an der Verjährungsbestimmung des § 27 Abs 3 MRG nichts ändern. Insbesondere könne durch "Hilfskonstruktionen am Rande der Ablösezahlung" nicht noch zusätzlich ein Schadenersatzanspruch allgemeiner Natur entstehen, der den allgemeinen Verjährungsbestimmungen des § 1489 ABGB zu unterstellen wäre. Der Beklagte sei von sich aus nicht verhalten gewesen, seine Auftraggeber für die Ablöseforderung und die exakte Zuweisung der Ablösezahlungen offenzulegen. Vielmehr habe es genügt, daß die Kläger sich über diese Umstände bei ihm erkundigen hätten können. Auf Grund der gegebenen Sachlage hätten sie vielmehr von Beginn an auch den Beklagten mit ihrem Rückforderungsanspruch gemäß § 27 MRG belangen können, dieser Anspruch sei aber - wie auch gegenüber dem Vormieter - längst verjährt.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Frage der Verjährung von im Zusammenhang mit Ablösezahlungen erhobenen Schadenersatzansprüchen höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Die Revision der Kläger ist aus dem vom Berufungsgericht aufgezeigten Grunde zulässig und sie ist auch begründet.

Rechtliche Beurteilung

Entscheidend ist im vorliegenden Streitfall, daß der beklagte Hausverwalter den klagenden Mietern gegenüber bei Abschluß der Ablösevereinbarung und Empfangnahme des Ablösegeldbetrages in Höhe von S 180.000 als Bevollmächtigter der Hauseigentümer aufgetreten ist: er schloß mit ihnen in seiner Eigenschaft als bevollmächtigter Hausverwalter jenen Mietvertrag, dessen Zustandekommen er von der Zahlung dieser Ablöse abhängig gemacht hatte, sodaß die nun klagenden Mieter annehmen mußten, daß er auch in dieser Hinsicht als Bevollmächtigter der Hauseigentümer handelt. Tatsächlich reichte seine Vertretungsmacht nur für jenen Ablösebetrag, der den vom Vormieter geforderten Ablösebetrag von

S 130.000 übersteigt, nämlich für S 50.000. Das wurde schon im Vorprozeß der klagenden Mieter gegen die dort beklagten Hauseigentümer vom 4. Senat des Obersten Gerichtshofes in der Entscheidung vom 12. Juli 1988, 4 Ob 534/88 (= MietSlg. 40.411), klargestellt und gilt bei gleichem Sachverhaltsergebnis auch in diesem Verfahren. Zwar handelte der nun beklagte Hausverwalter bei der Vereinbarung und beim Inkasso des Ablösebetrages von

S 130.000 den Klägern gegenüber nicht mandatlos, denn er hatte dazu einen Auftrag vom Vormieter der Wohnung, aber er hat dieses Vertretungsverhältnis den Klägern nicht offengelegt, sondern durch sein Verhalten bei ihnen den Anschein erweckt, er sei auch in diesem Umfange der Ablöse als Bevollmächtigter der Hauseigentümer tätig. Dadurch hat der beklagte Hausverwalter schuldhaft bei den klagenden Mietern Vertrauen auf seine Vertretungsmacht als Hausverwalter der vermietenden Hauseigentümer zur Vereinbarung einer Wohnungsablöse in Höhe von

S 180.000 und zu deren Einziehung veranlaßt und sie in diesem Vertrauen schließlich insofern enttäuscht, als sich die Ablösevereinbarung und das Ablöseinkasso hinsichtlich eines Teilbetrages von S 130.000 nicht als den Hauseigentümern, für die er zu handeln vorgegeben hatte, sondern dem Vormieter der Wohnung zurechenbar herausstellte. In dem fraglos schuldhaften Verschweigen der im Umfange des Ablöseteilbetrages von S 130.000 nicht vorhandenen Vertretungsmacht als Hausverwalter der Hauseigentümer, für die er handelnd aufgetreten war, liegt der Grund dafür, den Beklagten den Klägern gegenüber als Scheinvertreter wegen culpa in contrahendo für den Schaden haftbar zu machen, der ihnen im Vertrauen auf die vorgeschützte Vertretungslage bei der Rückforderung der unerlaubten Ablöse entstanden ist (Vertrauensschaden). Es muß also gefragt werden, was gewesen wäre, wenn der beklagte Hausverwalter pflichtgemäß die Irreführung der klagenden Mieter über seine mangelnde Vertretungsmacht als Bevollmächtigter der Hauseigentümer in Beziehung auf den Ablöseteilbetrag von S 130.000 durch die Offenlegung des diesbezüglichen wahren Vertretungsverhältnisses vermieden hätte. Die Kläger hätten in diesem Falle im Vorprozeß (AZ 47 C 752/85 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien) gegen die Hauseigentümer nur die Zurückzahlung der verbotenen Ablöse in Höhe von S 50.000 eingeklagt und wären dort mit vollem Kostenersatzanspruch auch siegreich

geblieben. Tatsächlich haben sie erst in jenem Prozeßverfahren durch den am 5. Mai 1986 von den beklagten Hauseigentümern eingebrachten vorbereitenden Schriftsatz ON 5 Kenntnis und in der mündlichen Streitverhandlung am 23. Februar 1987 durch die Zeugenaussage des hier Beklagten Gewißheit davon bekommen, daß dieser bei der Ablösevereinbrung und -einziehung hinsichtlich des Teilbetrages von S 130.000 nicht als Bevollmächtigter der Hauseigentümer, sondern als Vertreter des Vormieters tätig war. Zu diesem Zeitpunkt (23. Februar 1987) wären die Kläger allerdings verhalten gewesen, ihren dortigen Klageanspruch auf S 50.000 einzuschränken. Ihr durch das Verhalten des Beklagten entstandener Prozeßkostenschaden besteht demnach a) aus den ihnen erwachsenen Vertretungskosten ihres Rechtsanwaltes auf der Grundlage des Streitwertes von S 180.000 bis zur mündlichen Streitverhandlung vom 23. Februar 1987 in Höhe von S 34.739,51 (einschließlich Umsatzsteuer und Barauslagen) und

b) aus den ihnen infolge des überwiegenden Teilunterliegens durch das Urteil des Erstgerichtes auferlegten Prozeßkosten der Hauseigentümer in Höhe von S 9.620,72. Damit ist jedenfalls der diesbezüglich eingeklagte Schadensbetrag von S 31.182 voll gedeckt.

Darüberhinaus hätten die klagenden Mieter bei Kenntnis der wahren Vertretungslage ihren Rückforderungsanspruch bezüglich des Ablöseteilbetrages von S 130.000 rechtzeitig gegen den Vormieter geltendmachen können und wären dort ebenfalls mit vollem Kostenersatzanspruch siegreich geblieben. Es kann nämlich mit gutem Grund angenommen werden, daß dieser Klageanspruch wohl gleichzeitig mit jenem gegen die Hauseigentümer, also am 22. November 1985 und damit innerhalb der Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG, geltend gemacht worden wäre. Da aber die klagenden Mieter erst nach Ablauf dieser Verjährungsfrist Kenntnis von den wahren Vertretungsverhältnissen bezüglich der Vereinbarung und der Einziehung des Ablöseteilbetrages von S 130.000 erhielten, war jener Klageanspruch bereits verjährt. Mit Recht haben sie deshalb den nun beklagten Hausverwalter auch für den ihnen aus der Verjährung des Rückforderungsanspruches entstandenen Schaden in Anspruch genommen.

Der Mitverschuldenseinwand des Beklagten, die Kläger hätten durch entsprechende Fragen an ihn rechtzeitig erfahren können, für wen er die gesamte Ablöse gefordert und eingezogen habe, geht von der irrigen Rechtsansicht aus, daß den durch das dargestellte schuldhafte Verhalten des handelnden Vertreters über die wahren Vertretungsverhältnisse irregeführten Dritten auch die Pflicht zur kritischen Nachfrage treffe, ob denn die vorgeschützte Vertretungshandlung auch der wahren Vertretungslage entspreche.

Auch der Zinsenanspruch der Kläger ist voll berechtigt:

In dem durch das schuldhafte Verhalten des Beklagten unterbliebenen Rechtsstreit auf Zurückzahlung der Ablöse von S 130.000 gegen den Vormieter hätten die Kläger 4 % Verzugszinsen ab Zahlung des verbotenen Ablösebetrages zuerkannt bekommen (§ 1333 ABGB iVm § 2 des GRGBl 1968/62 idF Art 14 d, 4. EVHGB); sie haben daher auch gegen den Beklagten Anspruch auf Ersatz dieser Zinsen. Bezüglich der Verzugszinsen aus dem durch den Beklagten schuldhaft verursachten Prozeßkostenaufwand haben die Kläger den Tag der Klageeinbringung als Beginn des Zinsenlaufs angesetzt; sie sind damit dem Beklagten insofern entgegengekommen, als er ihnen bereits ab dem Tag der objektiven Schadenszufügung zur Verzugszinsenzahlung verpflichtet ist (vgl. SZ 54/4; Koziol, Haftpflichtrecht2 I 314 mwH).

Aus den dargestellten Erwägungen war der Revision der Kläger Folge zu geben und in Abänderung der Urteile der Vorinstanzen dem Klagebegehren stattzugeben.

Der Ausspruch über die Prozeßkosten beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E26273

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00622.9.0711.000

Dokumentnummer

JJT_19910711_OGH0002_0080OB00622_9000000_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