

TE OGH 1990/12/20 8Ob614/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.12.1990

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. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Graf und Dr. Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Karl Friedrich S***, Kaufmann, Giselakai 13, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Franz Kreibich und Dr. Alois Bixner, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Gerhard H***, Gastronom, Triebenbachstraße 17, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Dietmar Lirk, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Räumung, infolge Revision beider Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 12. April 1989, GZ 21 R 73/89-36, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 27. Dezember 1988, GZ 11 C 297/87y-28, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision des Beklagten wird nicht Folge gegeben.

Der Revision des Klägers wird Folge gegeben.

In Abänderung der angefochtenen Entscheidung wird das erstgerichtliche Urteil in der Hauptsache wiederhergestellt. Der Beklagte ist schuldig, dem Kläger die mit S 123.627,15 bestimmten Prozeßkosten (einschließlich S 15.117,15 Umsatzsteuer und S 450,-- Barauslagen) zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses Giselakai 17 in Salzburg. Am 7. und 11. März 1978 schloß er mit Peter D*** über die in diesem Haus im Erdgeschoß (Geschäftsraum samt Vorraum), im ersten Obergeschoß (Geschäftsraum, Küche, Vorraum, Toilettenanlage) und im zweiten Obergeschoß (zwei Zimmer samt Bad und Nebenräumen) gelegenen Räume einen Mietvertrag. Das Mietverhältnis begann am 1. Mai 1978 und wurde für unbestimmte Zeit begründet, es sollte von jedem Vertragsteil unter Einhaltung einer halbjährlichen Kündigungsfrist jährlich aufgekündigt werden können; der Vermieter verzichtete auf das Kündigungsrecht für die Dauer von zehn Jahren.

Vereinbarungsgemäß sollte das Erdgeschoß und das erste Obergeschoß für Geschäftszwecke, nämlich für einen gastronomischen Betrieb, der dort bereits eingerichtet war, das zweite Obergeschoß aber nach Wahl des Mieters auch zu Wohnzwecken verwendet werden können. In diesem Zusammenhang wurde auch einvernehmlich festgestellt, daß es dem Mieter überlassen ist, die Art bzw. Betriebsform des gastronomischen Betriebes zu bestimmen. Unter Punkt VII. (Weitergabe von Mietrechten) wurde vereinbart, daß den Mieter die Unterbestandgabe sowie die gänzliche oder teilweise Überlassung von Mietrechten an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, gestattet ist, die Übertragung von Mietrechten an eine vom Mieter gegründete Gesellschaft jedoch der Zustimmung durch den Vermieter bedarf. Peter D*** wurde am 17. Juli 1978 vom Magistrat Salzburg die Konzession zum Betrieb des Gastgewerbes mit den

Befugnissen nach § 189 Abs 1 GewO 1973 verliehen. Er hat das Gewerbe auch tatsächlich ausgeübt. Am 31. Dezember 1982 vereinbarten Peter D*** und der Beklagte, daß sich der Beklagte ab 1. Jänner 1982 als stiller Gesellschafter an dem Gastgewerbeunternehmen D*** beteiligt. Gleichzeitig räumte Peter D*** dem Beklagten das Vormiet- bzw. Vorpachtrecht im Sinne der §§ 1072 f ABGB ein. In dieser Vereinbarung erklärten beide Vertragsteile an Eides Statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein. Peter D*** verpflichtet sich, die Mietrechte am Geschäftslokal Giselakai Nr. 17 solange, als der Beklagte stiller Gesellschafter in seinem Unternehmen ist, weder gänzlich noch teilweise ohne schriftliche Zustimmung des Beklagten zu übertragen. Peter D*** ist (ausschließlich) deutscher Staatsbürger. Der Klagevertreter forderte mit Schreiben vom 9. Juli 1986 Dr. Dietmar L*** als Vertreter Peter D***'s auf, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung für den zwischen dem Kläger und Peter D*** geschlossenen Mietvertrag einzuholen; da Peter D*** dieser Aufforderung nicht nachkam, stellte der Kläger am 22. Juli 1986 bei der Grundverkehrslandeskommission Salzburg selbst einen Antrag auf Genehmigung des zwischen ihm und Peter D*** geschlossenen Mietvertrages. Dieser Antrag wurde von der Grundverkehrslandeskommission Salzburg mit Bescheid vom 26. September 1986 zurückgewiesen, weil der Antragsteller nicht antragslegitimiert sei. Der Bescheid wurde auch Peter D*** zu Händen Dr. Dietmar L*** zugestellt. Mit Schreiben vom 16. Oktober 1986 forderte der Klagevertreter Peter D*** (bzw. seinen Vertreter Dr. Dietmar L***), letztmalig auf, einen Genehmigungsantrag an die Grundverkehrslandeskommission zu stellen. In dem Schreiben wurde angekündigt, daß die Aufhebung des Mietvertrages erklärt werde, wenn Peter D*** nicht bis spätestens 6. November 1986 dieser Aufforderung entspreche. Peter D*** hat einen entsprechenden Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht gestellt. Er traf vielmehr am 30. Oktober 1986 mit dem Beklagten eine Vereinbarung, daß er die Bestandrechte am gegenständlichen Bestandsobjekt lt. Mietvertrag vom 7. November 1978 an ihn überträgt. In dieser Vereinbarung wurde auch festgehalten, daß das Mietobjekt dem Beklagten bereits am 1. November 1986 übergeben wurde. Mit Schreiben vom 7. November 1986 teilten Peter D*** und der Beklagte dem Kläger mit, daß das Bestandsverhältnis auf Grund des Mietvertrages vom 7. bzw. 11. März 1978 an den Beklagten übergeben worden sei. Am 14. November 1986 schrieb der Kläger durch seinen Vertreter dem Beklagten, Peter D*** habe es trotz mehrmaliger Aufforderung verabsäumt, den Mietvertrag von der Salzburger Grundverkehrsbehörde genehmigen zu lassen, sodaß das Rechtsgeschäft unwirksam geblieben sei; der Beklagte könne sich deshalb auf keinen gültigen Titel berufen und werde aufgefordert, die von ihm benützten Räumlichkeiten im Hause Giselakai 17 binnen 14 Tagen nach Erhalt des Schreibens zu räumen. Am 12. Dezember 1986 hat der Kläger einen am 3. Dezember 1986 eingelangten Betrag von S 25.910,19 an den Beklagten mit dem Hinweis zurücküberwiesen, daß kein wirksamer Mietvertrag bestehe. Mit Schreiben vom 15. Dezember 1986 teilte der Klagevertreter dem Beklagtenvertreter mit, daß die "Mietzahlung Dezember 1986" rücküberwiesen werde; er wiederholte dabei seinen Rechtsstandpunkt über die mangelnde Gültigkeit des Mietvertrages. Mit Schreiben vom 29. Dezember 1986 kündigte der Beklagte dem Kläger an, er habe die Miete für Dezember 1986 bei der Verwahrungsstelle beim Oberlandesgericht Linz hinterlegt und werde auch die weiteren Mietzinsbeträge dort hinterlegen. Der Beklagte ist seit 25. Juli 1984 unter der Anschrift 5020 Salzburg, Triebenbachstraße 17, gemeldet. Der Mietvertrag zwischen dem Kläger und Peter D*** wurde am 10. April 1978 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg angezeigt. Mit der am 10. Februar 1987 erhobenen Klage begehrte der Kläger vom Beklagten die Räumung des Geschäftslokales wegen titelloser Benützung. Zur Begründung führte er an: Im Mai 1986 habe sich herausgestellt, daß der von ihm mit Peter D*** im März 1978 abgeschlossene Mietvertrag der Genehmigung der Grundverkehrskommission bedürfe. D*** habe es unterlassen, diese Genehmigung einzuholen. Mangels Zustimmung der Grundverkehrskommission sei der Vertrag unwirksam. Mit Schreiben vom 7. November 1986 hätten ihm D*** und der Beklagte mitgeteilt, daß die Bestandrechte und -pflichten von D*** an den Beklagten übertragen worden seien. Da D*** nicht mehr Rechte übertragen habe können, als er selbst innehatte, habe er dem Beklagten keine Mietrechte übertragen können. Der Beklagte weigere sich, das Bestandsobjekt zu räumen.

Hilfsweise stellte der Kläger das (Eventual-)Begehren, es werde dem Beklagten gegenüber festgestellt, daß der zwischen ihm, dem Kläger, und Peter D*** am 7. März 1978 abgeschlossene Mietvertrag nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 genehmigungspflichtig sei.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein: D*** habe ihm berechtigterweise die Mietrechte am Geschäftslokal übertragen. Der Mietvertrag habe keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft. Aber auch bei Annahme der Genehmigungsbedürftigkeit des Mietvertrages sei das Räumungsbegehren nicht berechtigt, weil der Vertrag vor der Genehmigung nicht als rechtsunwirksam anzusehen sei und die Vertragsteile daran gebunden seien. Die Übertragung der Mietrechte D*** an ihn sei daher wirksam. Er benütze das Bestandsobjekt somit

nicht titellos. Schließlich sei ihm auch das von D*** zuletzt durch einen Pächter geführte Unternehmen übertragen worden und werde dieses Unternehmen von ihm weitergeführt. Die Mietrechte seien daher auch nach § 12 Abs 3 MRG auf ihn übergegangen. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es erklärte, das gegenständliche Rechtsgeschäft bedürfe gemäß § 12 Abs 1 lit d des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1974 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Peter D*** habe diese Genehmigung nicht beantragt, eine solche Genehmigung sei auch nie erfolgt. Somit sei das Rechtsgeschäft und damit auch Punkt VII. des Mietvertrages gemäß § 15 Abs 1 leg.cit. unwirksam, so daß Peter D*** keine Rechte aus dem Mietvertrag an den Beklagten übertragen habe können. Damit benütze der Beklagte das Bestandobjekt titellos.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge. Mit Beschluß vom 11. Februar 1988 Ob 674/87, (ON. 17), hob der Oberste Gerichtshof auf Grund der Revision des Beklagten die Urteile der Vorinstanzen auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurück.

Der Oberste Gerichtshof verwies auf das in MietSlg. 33.801 veröffentlichte Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes, wonach verfassungsrechtliche Bedenken gegen die in § 12 Abs 1 lit d Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 normierte Beschränkung der Bestandgabe eines Grundstückes ebenso wenig bestehen wie gegen die Ausnahmeregelung des § 12 Abs 2 leg.cit. Unter Hinweis auch auf die in MietSlg. 32.871 veröffentlichte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes sowie auf Würth in Rummel ABGB Rz 11 zu §§ 1092 bis 1094, vertrat der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht, daß die gegenständliche Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten dem § 12 Abs 1 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 zu unterstellen sei und dieses Rechtsgeschäft gemäß § 12 Abs 1 lit d leg.cit. der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfe. Der Mietvertrag binde zwar die Parteien auch schon vor dem Eintritt der Bedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, dessenungeachtet träten die Rechtswirkungen des Rechtsgeschäftes erst mit der Verwirklichung der Bedingung ein. Verfügungen des bedingt Berechtigten sowohl über das Vollrecht als auch über das Anwartschaftsrecht würden daher erst mit der Genehmigung voll wirksam und kein Teil dürfe während des Schwebezustandes daraus Vorteile ziehen, daß er wider Treu und Glauben den Ablauf der Ereignisse zu seinen Gunsten beeinflusse. Peter D*** habe trotz Aufforderung durch den Kläger - der selbst zu einer Antragstellung nicht legitimiert gewesen

sei - pflichtwidrig die Antragstellung bei der Grundverkehrsbehörde unterlassen und damit die Beendigung des Schwebezustandes bisher vereitelt. Bei diesem Sachverhalt sei dem Kläger im Sinne des § 918 ABGB das Recht zugestanden, vom Mietvertrag zurückzutreten und dieses Recht stehe ihm auch weiterhin zu. Ob der Kläger den in seinem Schreiben vom 16. Oktober 1986 Beilage .D unter Fristsetzung angekündigten Rücktritt vom Vertrag tatsächlich ausgesprochen habe, stehe nicht fest, sodaß die Frage, ob der Schwebezustand noch andauere und damit die Rechte D*** aus dem Mietvertrag noch schwebend wirksam seien oder ob es bereits zur Beendigung dieses Schwebezustandes gekommen sei, offen bleibe. Somit seien im fortzusetzenden Verfahren Feststellungen zu treffen, ob der Beklagte aus einem Vertrag mit D*** wirksam Rechte erworben habe oder aber den Bestandgegenstand titellos benütze. Die Vereinbarung über das Weitergaberecht D*** sei eine akzessorische Nebenbestimmung des Hauptvertrages, die keinen von diesem losgelösten Rechtsbestand habe. Im zweiten Rechtsgang brachte der Kläger vor, im November 1986 sei er nicht mehr dazugekommen, gegenüber D*** ausdrücklich den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, weil dieser unmittelbar nach Ablauf der gesetzten Nachfrist mit Schreiben vom 7. November 1986 die Übertragung seiner Bestandrechte an den Beklagten mitgeteilt habe. Die Klageeinbringung gegenüber dem Beklagten habe aber auch gegenüber D*** schlüssig den Vertragsrücktritt klar zum Ausdruck gebracht. Die Klage ersetze die Rücktrittserklärung und D*** habe im Verfahren zur AZ 15 C 240/87 des Bezirksgerichtes Salzburg in der mündlichen Streitverhandlung vom 25. November 1987 ausdrücklich erklärt, nicht nur über die Klageführung gegen H***, sondern zum damaligen Zeitpunkt auch über die beiden für ihn negativen Entscheidungen der Gerichte erster und zweiter Instanz voll informiert gewesen zu sein. Vorsichtshalber habe der Kläger mit Schreiben vom 25. März 1988 und 29. März 1988 Peter D*** auch den Rücktritt vom Mietvertrag erklärt. Der nunmehrige Beklagtenvertreter, der auch Peter D*** ständig vertrete, sei nicht berechtigt, diese Rücktrittserklärung zurückzuweisen. Aus dem zur AZ 16 C 2474/87 des Bezirksgerichtes Salzburg geschlossenen Vergleich ergebe sich kein Benützungstitel für den Beklagten. Der Beklagte erwiderte, der Kläger habe keinen rechtswirksamen Rücktritt erklärt, denn seine Schreiben vom 25. März 1988 und 28. März 1988 seien von Dr. L*** mangels Nachfristsetzung und mangels Weigerung des Peter D***, den Mietvertrag zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorzulegen, zurückgewiesen worden. Auf Grund des in der Zwischenzeit mit

dem Kläger zur AZ 16 C 2474/87 des Bezirksgerichtes Salzburg geschlossenen Vergleiches stehe dem Beklagten ein uneingeschränktes Verfügungs- und Benützungsrecht am Geschäftslokal zu. In dieser Regelung liege die Einräumung eines den Kündigungsbestimmungen des MRG zu unterstellenden Bestandrechtes.

Das Erstgericht gab dem Klagehauptbegehren auch im zweiten Rechtsgang statt. Es stellte fest: Der Kläger hat mit Schreiben vom 23. März 1988 die Auflösung des zwischen ihm und Peter D*** geschlossenen Mietvertrages erklärt und mit Schreiben vom 29. März 1988 mitgeteilt, daß das erstgenannte Schreiben als Rücktrittserklärung zu verstehen sei. In dem zur AZ 16 C 2474/87 des Erstgerichtes anhängigen Besitzstörungsverfahren schloß er am 20. November 1987 mit dem Beklagten einen Vergleich, wonach die Parteien für die Dauer des gegenständlichen Räumungsstreites bis zu dessen rechtskräftiger Beendigung eine im einzelnen dargestellte, unpräjudizielle Zwischenlösung über die Benützung der Geschäftsräumlichkeiten, das hierfür zu bezahlende Benützungsentgelt usw. treffen, ohne ihre Rechtsstandpunkte im Räumungsstreit aufzugeben und ohne daß der - hier im Räumungsstreit - Beklagte berechtigt ist, aus diesem Vergleichsabschluß originäre Mietrechte abzuleiten.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht den Standpunkt, daß mangels Einholung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der Bestandvertrag aufschiebend bedingt gültig sei und daß die gegen den Beklagten gerichtete Räumungsklage zwar keine Rücktrittserklärung gegenüber Peter D*** ersetze, die Rücktrittserklärung vom 29. März 1988 aber den Mietvertrag ex tunc aufgehoben habe. Der Vergleich vom 20. November 1987 habe nur eine Zwischenregelung für die Dauer des Räumungsverfahrens bezweckt und sei auf die Rechtswirksamkeit des Bestandverhältnisses ohne Einfluß. Infolge titelloser Benützung der klagegegenständlichen Liegenschaft durch den Beklagten erweise sich das Räumungsbegehren als begründet.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten teilweise Folge. Es wies das Hauptbegehren ab, gab jedoch dem Eventualbegehren statt und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschied, sowohl hinsichtlich des Räumungsbegehrens als auch hinsichtlich des auf Feststellung gerichteten Eventualbegehrens den Betrag von S 300.000,- übersteige.

Das Berufungsgericht präzierte die erstgerichtlichen Feststellungen dahin, daß die beiden Schreiben des Klagevertreters vom 23. März 1988 und 29. März 1988 nicht an Peter D***, sondern an Dr. L*** gerichtet waren, der diese Schreiben mit Antwortschreiben vom 28. März 1988, 8. April 1988 und 25. April 1988 unter Ausführung seines inhaltlichen Rechtsstandpunktes "namens seines Klienten Peter D***" zurückwies, ohne darauf hinzuweisen, daß er zur Entgegennahme der Rücktrittserklärungen von Peter D*** nicht bevollmächtigt sei. Im Schreiben vom 25. April 1988 wies Dr. L*** darauf hin, daß es ihm "derzeit nicht möglich sei, mit seinem Klienten Kontakt aufzunehmen und daß er nicht in der Lage sei, das Schreiben vom 29. März 1988 seinem Klienten zur Kenntnis zu bringen".

Rechtlich verwies das Berufungsgericht darauf, daß die gegenständliche Räumungsklage nicht gegen Peter D*** gerichtet sei, sodaß sie eine Rücktrittserklärung nach § 918 ABGB nicht ersetzen könne. Bei einer Rücktrittserklärung handle es sich um eine zugangsbedürftige Willenserklärung, wobei es ausreiche, daß sie in den Machtbereich des Adressaten gelangt sei, selbst wenn sie dieser persönlich nicht erhalten habe. Es genüge, daß er die Möglichkeit gehabt habe, die Erklärung zur Kenntnis zu nehmen ("Empfangstheorie"). Willenserklärungen erzeugten nur dann rechtliche Wirkungen, wenn sie dem Erklärungsempfänger "zugekommen sind". Zugegangen sei die Erklärung, sobald sie "den Machtbereich" des Empfängers erreiche, sodaß dieser unter normalen Umständen vom Erklärungsinhalt Kenntnis erlangen könne. Nicht erforderlich sei, daß sich der Empfänger wirklich Kenntnis verschaffe, weil es sonst in seinem Belieben stünde, das Wirksamwerden der Erklärung zu verhindern. Im vorliegenden Verfahren habe der Kläger nicht behauptet oder zum Ausdruck gebracht, daß Rechtsanwalt Dr. L*** von der beklagten Partei (richtig: von Peter D***) zur Entgegennahme einer Rücktrittserklärung bevollmächtigt gewesen sei. Dessen Prozeßvollmacht habe ihn zwar zu den in § 31 ZPO angeführten Vertretungshandlungen berechtigt. Dr. L*** habe sich nach dem Inhalt des Aktes AZ 15 C 240/87 des Bezirksgerichtes Salzburg in jenem Verfahren ausdrücklich auf die ihm von Peter D*** erteilte Vollmacht berufen und diese Vollmacht sei bis zur Unterbrechung des genannten Verfahrens am 25. November 1987 aufrecht geblieben. Im Zeitpunkt der Rücktrittserklärungen des Klägers vom 25. März 1988 und 29. März 1988 hätten für ihn keine Bedenken bestehen können, daß Dr. L*** allenfalls nicht Prozeßbevollmächtigter sei, denn dieser habe in seinen Schreiben vom 28. März 1988, 8. April 1988 und 25. April 1988 ausdrücklich namens seines Klienten Peter D*** geantwortet. Zwar dürfe ein Rechtsanwalt gemäß § 19 der Richtlinien für die Ausübung des Rechtsanwaltsberufes den Rechtsanwalt der anderen Partei nicht umgehen, doch ändere dies nichts daran, daß nicht von der Prozeßvollmacht n a c h § 31 ZPO umfaßte Erklärungen gegenüber der anderen Partei und nicht gegenüber deren

Prozeßbevollmächtigten abgegeben werden müßten. Rechtsanwalt Dr. L*** habe bei Beantwortung der Schreiben des Klagevertreters ohne Vertretungsmacht für Peter D*** gehandelt. Diese Handlungen seien für den scheinbar Vertretenen unwirksam. Aus den Antwortschreiben des Dr. L*** sei keine materiellrechtlich wirksame Bevollmächtigung des Beklagten zur Entgegennahme der an Peter D*** gerichteten Rücktrittserklärung abzuleiten. Ein von Peter D*** gesetztes Verhalten, aufgrund dessen der Kläger auf eine Bevollmächtigung zur Entgegennahme der Rücktrittserklärungen habe vertrauen dürfen und die Peter D*** gegen sich gelten lassen müsse, habe der Kläger gar nicht behauptet. Unter diesen Umständen sei daher zugrunde zu legen, daß der behauptungs- und beweispflichtige Kläger den Beweis eines rechtswirksamen Zuganges einer Rücktrittserklärung an Peter D*** nicht erbracht habe. Demgemäß sei das zwischen den beiden geschlossene Rechtsgeschäft nach wie vor schwebend bedingt wirksam und das Räumungsbegehren daher derzeit nicht begründet. Die Rechtsansicht des Berufungswerbers, in dem zur AZ 16 C 2474/87 des Bezirksgerichtes Salzburg geschlossenen Vergleich liege ein dem Räumungsbegehren entgegenstehender Benützungstitel, sei verfehlt, weil die Streitteile nicht die Absicht gehabt hätten, einen Bestandvertrag zu schließen, sondern nur für die Dauer des Räumungsstreites eine Zwischenregelung treffen wollten. Das Eventualbegehren auf Feststellung, daß der zwischen dem Kläger und Peter D*** geschlossene Mietvertrag genehmigungspflichtig nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 sei, erweise sich hingegen als gerechtfertigt.

Gegen die berufsgerichtliche Entscheidung richten sich die Revisionen beider Streitteile. Der Kläger beantragt, in Abänderung der berufsgerichtlichen Entscheidung das erstgerichtliche Urteil wiederherzustellen. Der Beklagte beantragt die Abweisung auch des Feststellungsbegehrens. Hilfsweise stellen beide Revisionswerber Aufhebungsanträge.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers ist gerechtfertigt, jene des Beklagten ist nicht berechtigt.

Der Kläger vertritt in seiner Revision die Ansicht, nach den Beweislastregeln hätte der Beklagte behaupten und beweisen müssen, daß Dr. L*** nicht zur Entgegennahme der Rücktrittserklärung bevollmächtigt gewesen sei. Bereits das Schreiben des Klägers vom 16. Oktober 1986 habe eine rechtswirksame Rücktrittserklärung dargestellt. Der Beklagtenvertreter Dr. L***, der auch ständig Peter D*** vertrete, sei zur Zurückweisung dieser Erklärung nicht berechtigt gewesen. Der Beklagte habe sich auch erst in der Berufung auf die mangelnde Bevollmächtigung des Dr. L*** zur Entgegennahme der Rücktrittserklärung berufen. Hinsichtlich des Schreibens vom 16. Oktober 1986 (Beilage ./D) sei auch der Oberste Gerichtshof von einer Bevollmächtigung Dr. L*** zur Entgegennahme desselben ausgegangen und diese Rechtsansicht sei bindend. Aber auch auf der Grundlage des festgestellten Schriftverkehrs zwischen dem Kläger und Dr. L*** im März 1988 und April 1988, in welchem Dr. L*** nicht auf die mangelnde Bevollmächtigung verwiesen habe, sei von einer solchen Bevollmächtigung zur Annahme der Rücktrittserklärung auszugehen. Nach der Verkehrsauffassung dürfe man wohl mit gutem Gewissen darauf vertrauen, daß sich ein Rechtsanwalt nicht zu Unrecht auf eine Vollmachtserteilung berufe, wie dies aus § 30 Abs 2 ZPO hervorgehe. Dem Rechtsstandpunkt des Klägers ist im Ergebnis beizutreten. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, Rechtsanwalt Dr. L*** sei von Peter D*** nur im Rahmen der ihm im Verfahren AZ 15 C 240/87 des Bezirksgerichtes Salzburg erteilten Prozeßvollmacht bevollmächtigt gewesen. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden.

Aus dem Schreiben vom 6. Oktober 1986 (Beilage ./D) - ebenso aus jenem des Klagevertreters vom 9. Juli 1986 (Beilage ./B) - geht eindeutig hervor, daß es die Antwort des Klagevertreters auf ein an ihn von Rechtsanwalt Dr. L*** namens des Peter D*** gerichtetes, die Frage der Wirksamkeit des gegenständlichen Mietvertrages betreffendes Schreiben vom 19. Juni 1986 darstellt. Dr. L*** hat somit Peter D*** bereits früher auf Grund eines nicht erst durch die vorgenannte Prozeßvollmacht begründeten Vollmachtsverhältnisses in dieser Vertragssache anwaltlich vertreten. Nach dem Inhalt der festgestellten, im März und April 1988 geführten anwaltlichen Korrespondenz hat Dr. L*** die Vertragsauflösungs- und Rücktrittserklärung des Klägers demgemäß auch nicht mangels Bevollmächtigung zur Entgegennahme dieser Erklärungen zurückgewiesen. Die Grundverkehrsbehörde stellte den Bescheid vom 26. September 1986 an Peter D*** ebenfalls zu hande Dr. L*** zu (Beilage ./C). Die Vertretungsmacht des Dr. L*** zur Entgegennahme von Willenserklärungen des Klägers für Peter D*** war im erstgerichtlichen Verfahren insgesamt in keiner Weise strittig. Im Hinblick auf diese Sachlage legte der Oberste Gerichtshof seinem Aufhebungsbeschluß bereits den Schluß auf das Vorliegen der Rechtsmacht des "Vertreters" (vgl. Strasser in Rummel ABGB2 RZ 49 zu § 1002) zugrunde, nahm also an, daß Dr. L*** zur Entgegennahme der im Schreiben vom 16. Oktober 1986 enthaltenen, an Peter D*** gerichteten Willenserklärungen des Klägers bevollmächtigt war und hielt lediglich noch die Klärung der

Frage für erforderlich, ob der Kläger, wie angekündigt, den Rücktritt vom Vertrag in der Folge erklärte. An diese Rechtsansicht ist der erkennende Senat gebunden.

Somit ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes der Entscheidung zugrunde zu legen, daß Rechtsanwalt Dr. L*** von Peter D*** bevollmächtigt war, das Vertragsverhältnis betreffende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Der vom Kläger in den Schreiben vom 23. März 1988 und 29. März 1988 gegenüber Peter D*** ausgesprochene Rücktritt vom Vertrag hat daher die Auflösung des zwischen den beiden geschlossenen Mietvertrages bewirkt. Von den Vorinstanzen wurde zutreffend dargelegt, daß der zwischen den Streitparteien zur AZ 16 C 2474/87 des Bezirksgerichtes Salzburg geschlossene Vergleich dem Beklagten keinen über den Räumungsstreit hinausgehenden Benützungstitel verschafft hat. In diesem Vergleich wurde nämlich ausdrücklich vereinbart, daß hiemit die Benützung der Geschäftslokalitäten nur für die Zeit bis zur rechtskräftigen Beendigung dieses Räumungsstreites geregelt wird und daß der Beklagte aus diesem Vergleich keine Mietrechte ableiten kann. Es war demnach der Revision des Klägers Folge zu geben und in der Hauptsache das erstgerichtliche Urteil wieder herzustellen. Der Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz über die erstinstanzlichen Verfahrenskosten ist aus den hiefür angeführten Gründen beizutreten.

Zur Revision des Beklagten:

Der Beklagte bringt im wesentlichen vor, die Bestimmung des § 12 Abs 2 lit e Salzburger Grundverkehrsgesetz 1974 sei verfassungswidrig zustande gekommen und sein auf dieses Vorbringen gestützter Antrag auf Wiedereröffnung des erstinstanzlichen Verfahrens sei gesetzwidrig abgewiesen worden. Lege man diese Verfassungswidrigkeit zugrunde, so bedürfe der gegenständliche Mietvertrag nicht der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde, sei daher wirksam und der Beklagte könne sich demgemäß in diesem Räumungsstreit auf einen aus diesem Mietvertrag abgeleiteten Benützungstitel stützen. Auch die Stattgebung des vom Kläger eventualiter gestellten Feststellungsbegehrens sei aus den im einzelnen genannten Gründen verfehlt.

Diesen Ausführungen ist zu erwidern, daß der Oberste Gerichtshof in seinem Aufhebungsbeschluß die grundverkehrsbehördliche Genehmigungsbedürftigkeit des gegenständlichen Mietvertrages ausdrücklich bejaht hat. Auch an diese Rechtsansicht ist er im weiteren Verfahren gemäß § 511 ZPO selbst grundsätzlich (SZ 24/139; JBl 1961, 485; ÖBl 1988, 79; Bankarchiv 1987, 579 uva) und selbst dann gebunden, wenn er ein angeblich verfassungswidriges, aber nicht inzwischen wegen Verfassungswidrigkeit aufgehobenes Gesetz angewendet hätte (JBl 1961, 485; 4 Ob 43/73).

Im übrigen ist die Revision des Beklagten auf die obenstehende Entscheidung über die Revision des Klägers zu verweisen. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E22465

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00614.89.1220.000

Dokumentnummer

JJT_19901220_OGH0002_0080OB00614_8900000_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