

# TE OGH 1987/5/14 60b577/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.05.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P\*\*\* T\*\*\* Betriebsgesellschaft mbH & Co KG, Trauttmannsdorfgrasse 2, 8010 Graz, vertreten durch Dr. Heimo Hofstätter, Dr. Alexander Isola, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei R\*\*\* K\*\*\* D\*\*\* G\*\*\*-S\*\*\*,

Bischofplatz 4, 8010 Graz, vertreten durch Dr. Josef Friedrich, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 1,250.000 s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 2.Februar 1987, GZ 3 R 180/86-35, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz vom 21.August 1986, GZ 13 Cg 18/85-30, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 20.130,90 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 2.400 Barauslagen und S 1.611,90 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin brachte vor, sie habe der Beklagten für die Überlassung von Mietrechten im Hause Graz, Bürgergasse 5, ohne sonstige Gegenleistung S 1,250.000 bezahlt. Es habe sich um eine ungültige und verbotene Ablöse gehandelt, die gemäß § 27 MRG zurückgefordert werde, wobei der Anspruch auch auf sämtliche weiteren in Frage kommenden Anspruchsgründe gestützt werde. Die Beklagte wendete im wesentlichen ein, sie habe mit den Hauseigentümern vereinbart, die Mietrechte gegen Entgelt aufzugeben. Von einer Abtretung der Mietrechte an eine dritte Person als Nachmieter sei keine Rede gewesen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Aus seinen auf den Seiten 4 bis 14 der Urteilsausfertigung (AS 154 ff) getroffenen Feststellungen, ist folgendes hervorzuheben:

Die Beklagte war Mieterin der im Hause Graz, Bürgergasse 5, im dritten Stock gelegenen vier Wohnungen, die als Dienstwohnungen von Angestellten der Beklagten benützt wurden. Im Juli 1983 meldete sich Bernhard L\*\*\* telefonisch beim Leiter des Rechtsamtes der Beklagten Dr. Heinz M\*\*\* und stellte sich als Hausverwalter und Vertreter der neuen Hauseigentümer vor. Am 9.Jänner 1984 richtete Bernhard L\*\*\* in seiner Eigenschaft als Bevollmächtigter der Hauseigentümer ein Schreiben an das bischöfliche Ordinariat Graz-Seckau, Rechtsamt, in dem er Dr. Heinz M\*\*\* um Mitteilung ersuchte, zu welchen Konditionen und zu welchem Zeitpunkt die Beklagte bereit wäre, das Mietrecht aufzugeben. Bernhard L\*\*\* verwendete für dieses Schreiben ein Briefpapier, das im Kopf seinen Namen trug, er

unterzeichnete auch mit seinem Namen. Da die Beklagte auf dieses Schreiben nicht reagierte, richtete Bernhard L\*\*\* am 18. Jänner 1984 ein weiteres Schreiben an das Rechtsamt der Beklagten. In diesem Schreiben, in dessen Briefkopf die Klägerin aufscheint, heißt es: "Die P\*\*\* T\*\*\* Betriebsges.m.b.H. & Co KG ist bereit, der römisch katholischen Diözese Seckau einen Betrag von S 400.000 für die Abtretung der Mietrechte zu bezahlen". Bernhard L\*\*\* unterfertigte das Schreiben mit seinem Namen. Nachdem einige Gespräche zwischen Bernhard L\*\*\* und Dr. Heinz M\*\*\* über eine Aufgabe der Mietrechte stattgefunden hatten, machte Bernhard L\*\*\* im Schreiben vom 14. Februar 1984 ein neuerliches Anbot und erhöhte den Ablösebetrag auf S 650.000. Auch für dieses Schreiben verwendete er ein Briefpapier mit dem Briefkopf der Klägerin. Diesmal brachte er außerdem neben seiner Paraphe eine Stampiglie der Klägerin an. Dr. Heinz M\*\*\* machte sich über den Briefkopf und die Stampiglie zunächst keine Gedanken, weil Bernhard L\*\*\* bei den Gesprächen immer so auftrat, daß Dr. Heinz M\*\*\* den Eindruck hatte, Bernhard L\*\*\* handle als Vertreter der Hauseigentümer. In der Folge richtete auch Dr. Alfred S\*\*\*, den Bernhard L\*\*\* als Prokuristen der Klägerin "installieren" wollte, ein Schreiben an die Beklagte, in dem er sich als "designierter Prokurist" der Klägerin ausgab und ausführte, die neuen Eigentümer des P\*\*\* T\*\*\* planten eine Revitalisierung dieses Teiles der Grazer Altstadt. Am 30. Mai 1984 richtete Dr. Heinz M\*\*\* ein Schreiben an Dr. Alfred S\*\*\* in dem es heißt: "Als Hausverwalter ist seit dem Verkauf des Hauses Bürgergasse Nr.5 uns gegenüber Herr Bernhard L\*\*\*...aufgetreten. Wir können daher überhaupt nicht beurteilen, mit welchen Vollmachten Sie von den Hauseigentümern ausgestattet sind bzw. wie die Kompetenzen zwischen der vorhin genannten Hausverwaltung und Ihnen aufgeteilt sind". Am 24. Juli 1984 fand ein Gespräch statt, an welchem Johann B\*\*\*-E\*\*\*, Dr. Alfred S\*\*\* und ein Herr S\*\*\*, der als Sohn von Johann B\*\*\*-E\*\*\* vorgestellt wurde, einerseits und andererseits Dr. Heinz M\*\*\*, Dr. Alfred T\*\*\* (Leiter der Finanzkammer der Beklagten) und Dipl.Ing. Heimo F\*\*\* (Leiter des Bauamtes der Beklagten) teilnahmen. Hauptgesprächsführer namens der Hauseigentümer war Johann B\*\*\*-E\*\*\*, der sich als Vertreter der Miteigentümer vorstellte. Die Vertreter der Beklagten brachten ihre Genugtuung zum Ausdruck, mit Johann B\*\*\*-E\*\*\* als Vertreter der Hauseigentümer direkt sprechen zu können und nicht über eine andere Person verhandeln zu müssen. Bei diesem Gespräch ging es hauptsächlich um die Höhe der Ablösesumme, wobei ein Betrag von S 1,000.000 geboten wurde. Es wurde nicht erwähnt, daß die Klägerin allenfalls als Nachmieter in Frage komme. Darüber, wer Nachfolgemmieter der von der Beklagten aufgegebenen Wohnungen sein sollte, wurde nicht gesprochen. Es kam damals zu keiner Einigung, Johann B\*\*\*-Echt erklärte, er werde mit einem anderen Miteigentümer die Sache besprechen. Zwei Tage später fand neuerlich ein Gespräch statt, bei welchem es zu einer Einigung über die Ablösesumme in der Höhe von S 1,250.000 kam. Johann B\*\*\*-E\*\*\*, der wieder Wortführer der Hauseigentümer war, brachte eine vorbereitete schriftliche Vereinbarung mit, in deren Briefkopf die Klägerin aufschien. Als Unterschrift war die Stampiglie der Klägerin mit der Paraphe des Bernhard L\*\*\* angebracht. Als Vertragspartner schienen die Klägerin und die Beklagte auf. Die Vereinbarung wurde von den anwesenden Vertretern der Beklagten und von Johann B\*\*\*-E\*\*\* unterfertigt. Dr. Heinz M\*\*\* fragte anlässlich der Unterzeichnung, warum die Klägerin als Vertragspartner aufscheine. Johann B\*\*\*-E\*\*\* erklärte, dies sei lediglich aus steuerlichen Gründen erforderlich, er sei zum Abschluß namens der anderen Miteigentümer bevollmächtigt. Auch im Rahmen dieses Gespräches wurde nicht von allfälligen Nachmietern gesprochen. Am 29. November 1984 fand ein Treffen statt, um die geräumten Wohnungen gemeinsam zu begehen. Bernhard L\*\*\* wollte damals an Dr. Heinz W\*\*\*-P\*\*\*, den Leiter des Rechnungswesens der Beklagten, einen Scheck über S 1,250.000 übergeben, erklärte aber, der Scheck sei derzeit noch nicht gedeckt, da das Geld von den einzelnen Hauseigentümern zwar schon in Graz sei, aber noch auf verschiedenen Konten. Am nächsten Tag wurden Zug um Zug gegen Übergabe des nunmehr gedeckten Schecks die Wohnungsschlüssel ausgefolgt. Dr. Heinz W\*\*\*-P\*\*\* unterfertigte dabei eine von Bernhard L\*\*\* vorbereitete Erklärung, bei der es sich um die Bestätigung der Übergabe der Schlüssel und des Schecks handelte. Diese Bestätigung (Beilage 11) weist im Briefkopf die Klägerin und als Unterschrift deren Stampiglie mit der Paraphe des Bernhard L\*\*\* auf. Dr. Heinz W\*\*\*-P\*\*\* konzentrierte sich bei Unterfertigung auf die Richtigkeit der Schecknummer, machte sich über den Briefkopf und den Inhalt der Bestätigung aber keine Gedanken.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, Vertragspartner der Beklagten seien die Eigentümer des Hauses Bürgergasse 5 gewesen, der Klägerin fehle daher die Aktivlegitimation.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte zur Rechtsrüge aus, soweit diese davon ausgehe, es sei nicht erwiesen, daß es sich bei den Vertragspartnern der Beklagten um die Liegenschaftseigentümer gehandelt habe, weiche sie vom festgestellten Sachverhalt ab. Dem Hinweis, die Klage sei auf alle denkbaren Rechtsgründe gestützt worden, sei zu erwidern, daß die Klage zwar auf der Basis des im Rahmen der Sachbehauptungen erwiesenen Sachverhaltes nach allen in Betracht

kommenden Rechtsgründen beurteilt werden könne. Nach den Feststellungen sei die Klägerin jedenfalls nicht Vertragspartnerin der Beklagten gewesen. Aus den Feststellungen gehe aber nicht hervor, daß die Klägerin der Auffassung gewesen wäre, Vertragspartnerin zu sein und in dieser irrigen Meinung eine Nichtschuld bezahlt habe. Der festgestellte Sachverhalt lasse keinen Zweifel daran, daß auf seiten der Klägerin nicht der geringste Zweifel bestanden habe, wer Vertragspartner der Beklagten sei. Wenn unter solchen Umständen die Klägerin (sofern überhaupt erwiesen wäre, daß es sich um eine von ihr aus eigenen Mitteln erbrachte Zahlung gehandelt habe) die Zahlung an die Beklagte dennoch in der Absicht geleistet habe, sie als eigene Zahlung zu erbringen, hätte die Klägerin wissentlich eine Nichtschuld bezahlt. Eine solche könne aber nicht zurückgefordert werden (§ 1432 ABGB). Sofern die Klägerin darauf verweise, sie habe für "ihre" Leistung keine Gegenleistung erhalten, verkenne sie neuerlich, daß eine Zahlung der Klägerin aus Eigenmitteln nicht erwiesen sei. Vielmehr stehe unzweifelhaft fest, daß eine Zahlung der Liegenschaftseigentümer vorgelegen sei. Auch die Behauptung, ein Handeln des Johann B\*\*\*-E\*\*\* als Bevollmächtigter der übrigen Miteigentümer sei nicht erwiesen, stehe mit den Feststellungen im Widerspruch.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Klägerin. Sie macht als Revisionsgrund unrichtige rechtliche Beurteilung geltend und beantragt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren vollinhaltlich stattgegeben werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Nach Ansicht der Klägerin sei es - auch wenn man von einer Vereinbarung zwischen der Beklagten und den Hauseigentümern ausgehe - zwischen den Streitparteien zum Abschluß eines Rechtsgeschäftes gekommen und zwar anlässlich der Übergabe der Schlüssel und des Schecks. In der Zahlungsbestätigung Beilage 11 sei als Zahlungszweck "Abtretung der Mietrechte gemäß schriftlicher Vereinbarung" angeführt. Rückforderungsberechtigt sei derjenige, aus dessen Vermögen die Ablöse bezahlt worden sei, somit die Klägerin. Diese habe bei Zahlung einer Verpflichtung aus dem Rechtsgeschäft Beilage 11 erfüllt. Auch die Vereinbarung vom 26. Juli 1984 habe nicht nur die Unterschrift des Johann B\*\*\*-E\*\*\*, sondern auch die Stampiglie der Klägerin aufgewiesen. Die Klägerin als Nachmieterin sei an der Ablösevereinbarung beteiligt gewesen, sie sei mit der Zahlung wirtschaftlich belastet und daher rückforderungsberechtigt. Eine dezidierte Feststellung, wer Vertragspartner der Beklagten gewesen sei, fehle. Auf Grund der Feststellungen sei davon auszugehen, daß die Klägerin in der irrigen Annahme bezahlt habe, Vertragspartner der Beklagten zu sein.

Diesen Ausführungen ist folgendes entgegenzuhalten:

Unbestritten ist, daß Bernhard L\*\*\* zu Beginn der Verhandlungen über die Aufgabe der Mietrechte durch die Beklagte im Namen der Hauseigentümer auftrat. Er führte auch weitere Verhandlungen mit der Beklagten und unterfertigte Urkunden mit seinem Namen bzw. seiner Paraphe, verwendete aber - abgesehen vom ersten Schreiben - ein Briefpapier der Klägerin und brachte auch deren Stampiglie bei seiner Unterschrift an. Gegenüber der Beklagten behauptete er aber nie, daß der Vertrag über die Aufgabe der Mietrechte nicht mit den Hauseigentümern geschlossen werde, sondern eine Abtretung der Mietrechte an einen Nachmieter erfolgen solle. Bei den zum Vertragsabschluß führenden mündlichen Verhandlungen vom 24. und 26. Juli 1984 war ein Miteigentümer "Hauptgesprächsführer" bzw. der "Wortführer namens der Hauseigentümer". Er stellte sich am 24. Juli 1984 als Vertreter der Miteigentümer vor, unterfertigte am 26. Juli 1984 die Vereinbarung und erklärte, als Vertragspartner der Beklagten scheine die Klägerin lediglich aus steuerlichen Gründen auf. Daß der unter diesen Umständen zustande gekommene Vertrag mit der Beklagten von den Hauseigentümern und nicht von der Klägerin abgeschlossen wurde, kann nicht zweifelhaft sein. Daran vermag es nichts zu ändern, daß die Vereinbarung die Stampiglie der Klägerin trägt. Die Beklagte hatte nicht die Absicht, mit der Klägerin einen Vertrag zu schließen, sie wußte nicht, daß die Klägerin als Nachmieterin vorgesehen war, es war ihr mitgeteilt worden, daß die Klägerin nur aus steuerlichen Gründen angeführt werde. Bei dem schriftlich beurkundeten Vertrag handelte es sich somit um ein Scheingeschäft, das gemäß § 916 ABGB nichtig ist, es gilt das verdeckte Geschäft, also jenes, das zwischen der Beklagten und den Hauseigentümern abgeschlossen wurde. Auch anlässlich der Übergabe der Schlüssel und des Schecks sowie der Unterfertigung der Zahlungsbestätigung war keine Rede davon, daß die Beklagte der Klägerin die Mietrechte gegen Entgelt abtritt, es erfolgte darüber keine Willenseinigung. Daß laut Zahlungsbestätigung der Betrag von der Klägerin an die Beklagte zwecks Abtretung von

Mietrechten bezahlt wurde, entsprach nicht der Parteienabsicht, sondern lediglich dem nichtigen Scheingeschäft. Daß die Klägerin in der irrigen Annahme bezahlt habe, Vertragspartnerin zu sein, entspricht nicht den Feststellungen. Die Klägerin hat in erster Instanz hiezu auch kein Vorbringen erstattet.

Die Revisionsausführungen, im Sinne der Rechtsprechung sei die Klägerin zur Rückforderung berechtigt, weil sie durch die (verbotene) Ablöseleistung wirtschaftlich belastet sei, verkennen, daß keine verbotene Ablösevereinbarung vorliegt, wenn der Vermieter dem Mieter für die Aufgabe des Mietrechtes etwas leistet. Dadurch, daß ein Dritter, der ohne daß davon bei den Vertragsverhandlungen die Rede war, Nachmieter wird, die vom Hauseigentümer dem Vermieter zugesagte Leistung erbringt, wird die zwischen diesen Personen abgeschlossene Vereinbarung nicht ungültig. Sollte der Hauseigentümer mit dem Nachmieter vereinbart haben, daß dieser die dem Vormieter zugesagte Leistung erbringt, daß also der Nachmieter eine dem Hauseigentümer obliegende Verpflichtung erfüllt, dann würde es sich um eine gemäß § 27 Abs.1 MRG unzulässige Vereinbarung zwischen Hauseigentümer und Nachmieter handeln, der Nachmieter könnte die Leistung vom Hauseigentümer zurückfordern. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. An Barauslagen war der Beklagten nur der nach TP 1 des Gerichts- und Justizverwaltungsgebührengesetzes 1962 in der Fassung des Art.X der Zivilverfahrens-Novelle 1983 BGBl. Nr.135, zu entrichtende Betrag von S 2.400 zuzusprechen (AnwBl 1971, Nr.71).

#### **Anmerkung**

E11182

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:0060OB00577.87.0514.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870514\_OGH0002\_0060OB00577\_8700000\_000

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

© 2025 JUSLINE

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

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