

TE OGH 2006/11/30 2Ob242/06m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.11.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann als Vorsitzenden, die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl und Dr. Veith sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M*****, vertreten durch Mag. Franz Podovsovnik, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. A. ***** & Co KG, *****, 2. Paul Andreas B*****, 3. Erika B*****, alle vertreten durch Mag. Elisabeth Brandstetter, Rechtsanwältin in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 23. August 2006, GZ 39 R 179/06x-13, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 2. April 2006, GZ 5 C 410/05z-9, bestätigt wurde, den Beschluss gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die klagende Liegenschaftseigentümerin beruft sich gegenüber der Erstbeklagten (zugleich Verwalterin mehrerer Liegenschaften der Klägerin bis zum 31. 12. 2003), dem Zweitbeklagten (Kommanditist der Erstbeklagten) und der Drittbeklagten (Komplementärin der KG) als Mieter eines Bestandobjekts auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 3 zweiter und dritter Fall MRG, welche sie in der Kündigung durch folgende Vorwürfe konkretisierte: Die klagende Liegenschaftseigentümerin beruft sich gegenüber der Erstbeklagten (zugleich Verwalterin mehrerer Liegenschaften der Klägerin bis zum 31. 12. 2003), dem Zweitbeklagten (Kommanditist der Erstbeklagten) und der Drittbeklagten (Komplementärin der KG) als Mieter eines Bestandobjekts auf die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter und dritter Fall MRG, welche sie in der Kündigung durch folgende Vorwürfe konkretisierte:

1. Die Hausverwaltung habe verbotene Ablösen von rund EUR 1 Mio vereinnahmt und nicht an die Klägerin weitergeleitet.
2. Die Hausverwaltung habe im Wissen, dass eine unbefristete Vermietung bei geringem Mietzins bzw die unterlassene Durchführung von Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen zur Anhebung der Kategorie, die Klägerin dauerhaft schädigen würde, Bestandobjekte unbefristet zu einem unterpreisigen Mietzins vermietet.
3. Die Hausverwaltung habe gesetzwidrig den Mietern EDV-Gebühren vorgeschrieben, die vereinnahmten Erlöse

dennoch nicht an die Klägerin weitergeleitet, die als Machtgeberin Anspruch auf Erhalt jedes vereinnahmten Erlöses bzw jeder Vorteilszuwendung habe.

4. Die Hausverwaltung habe der Klägerin ohne diesbezügliche Vereinbarung Honorare für Einkommensteuerblätter von 1991 bis 2003 verrechnet, obwohl die Klägerin als Körperschaft des öffentlichen Rechts einkommensteuerbefreit sei.

Diese Umstände würden den Tatbestand der Untreue gemäß § 153 StGB und damit den Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG sowie ebenso den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG verwirklichen, weil die Beklagten offensichtlich im Widerspruch zu den wirtschaftlichen Interessen der Klägerin gehandelt haben. Die Klägerin habe keine Kenntnis von diesen ihr nachteiligen Handlungen gehabt. Auch der Zweitbeklagte habe trotz Kenntnis des Missbrauches der eingeräumten Vollmacht durch die Erst- und Drittbeklagte keine Abhilfe geschaffen. Diese Umstände würden den Tatbestand der Untreue gemäß Paragraph 153, StGB und damit den Kündigungstatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MRG sowie ebenso den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG verwirklichen, weil die Beklagten offensichtlich im Widerspruch zu den wirtschaftlichen Interessen der Klägerin gehandelt haben. Die Klägerin habe keine Kenntnis von diesen ihr nachteiligen Handlungen gehabt. Auch der Zweitbeklagte habe trotz Kenntnis des Missbrauches der eingeräumten Vollmacht durch die Erst- und Drittbeklagte keine Abhilfe geschaffen.

Die Beklagten bestritten sämtliche Vorwürfe sowie die - im Revisionsverfahren nicht relevante - Passivlegitimation der zweit- und drittbeklagten Partei. Sie verwiesen insbesondere auf die Zustimmung der Klägerin zu sämtlichen Transaktionen sowie die Beendigung des Hausverwaltervertrages bereits zum 31. 12. 2003 und verneinten die Qualifikation des § 153 StGB als in § 30 Abs 3 Z 3 dritter Fall MRG erwähnter mit Strafe bedrohter Handlung gegen das Eigentum, weil der genannte Straftatbestand die Verletzung eines Forderungsrechtes, nicht aber eines absolut geschützten Eigentumsrechtes umfasse. Die Beklagten bestritten sämtliche Vorwürfe sowie die - im Revisionsverfahren nicht relevante - Passivlegitimation der zweit- und drittbeklagten Partei. Sie verwiesen insbesondere auf die Zustimmung der Klägerin zu sämtlichen Transaktionen sowie die Beendigung des Hausverwaltervertrages bereits zum 31. 12. 2003 und verneinten die Qualifikation des Paragraph 153, StGB als in Paragraph 30, Absatz 3, Ziffer 3, dritter Fall MRG erwähnter mit Strafe bedrohter Handlung gegen das Eigentum, weil der genannte Straftatbestand die Verletzung eines Forderungsrechtes, nicht aber eines absolut geschützten Eigentumsrechtes umfasse.

In ihrem ergänzenden Vorbringen sah die Klägerin eine weitere gröbliche Verletzung der Geschäftsbesorgungs- und Treuepflichten darin, dass

1. die Beklagten auf Kosten der Klägerin in die ausschließlich von den Kündigungsgegnern benutzte Garage EUR 17.314,81 investiert hätten,
2. die Beklagten zu ihrem Vorteil ohne Genehmigung der Klägerin einen Lifteinbau um EUR 78.184,17 veranlasst hätten, ohne die Klägerin über die Höhe der Investitionen und deren Unwirtschaftlichkeit aufzuklären,
3. den Klägern durch die unterlassene nutzbringende Investierung der Erhaltungsbeiträge ein Schaden durch an die Mieter refundierte, nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge in der Höhe von EUR 26.247,10 entstanden sei,
4. es bei mehreren Bestandobjekten zu ungewöhnlich hohen und erklärungsbedürftigen Ausbuchungen/Mietzinsausfällen gekommen sei und die Klägerin aufgrund einer Entscheidung der Schlichtungsstelle wegen einer unrichtigen Betriebskostenabrechnung EUR 2.649,14 zurückzahlen müsse,
5. die erst- bzw drittbeklagte Partei knapp vor dem Wechsel der Hausverwaltung Versicherungsverträge zu überhöhten Prämien abgeschlossen habe, obwohl den Beklagten die Auflösung des Vollmachtsverhältnisses schon bewusst gewesen sei. Dabei habe die Hausverwaltung „nach der Lebenserfahrung“ als Vermittler Prämien kassiert.

Den in der Kündigung erhobenen Vorwurf, zu niedrige Mietzinse vereinbart zu haben, brachte die Klägerin in Verbindung mit der Vereinnahmung von unzulässigen Ablösen. Durch den Abschluss von Mietverträgen mit zu geringem Mietzins sei der Vermieterin ein Schaden von über EUR 100.000 entstanden.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung ohne Durchführung eines Beweisverfahrens auf und wies das Räumungsbegehren ab. Die Beklagten hätten die vorgeworfenen Handlungen nicht in ihrer Eigenschaft als Mieter, sondern als Verwalter der Liegenschaft der Klägerin begangen. Aufgrund der bereits erfolgten Beendigung des

Verwaltervertrages zum 31. 12. 2003 sei die Auflösung des Mietverhältnisses nicht nötig, um weitere Verfehlungen auszuschließen.

Das von der Klägerin angerufene Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es teilte die Auffassung des Erstgerichtes zu der nicht gegebenen Qualifikation der behaupteten Verfehlungen einer früheren Hausverwaltung als Kündigungsgrund und schloss sich der Ansicht der Beklagten an, allfällig tatbestandsmäßige Handlungen iSd § 153 StGB seien nicht als strafbare Handlungen gegen das Eigentum des Vermieters zu qualifizieren. Das von der Klägerin angerufene Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es teilte die Auffassung des Erstgerichtes zu der nicht gegebenen Qualifikation der behaupteten Verfehlungen einer früheren Hausverwaltung als Kündigungsgrund und schloss sich der Ansicht der Beklagten an, allfällig tatbestandsmäßige Handlungen iSd Paragraph 153, StGB seien nicht als strafbare Handlungen gegen das Eigentum des Vermieters zu qualifizieren.

In ihrer außerordentlichen Revision bekämpft die Klägerin diese Entscheidung mit dem Abänderungsantrag, dem Klagebegehren stattzugeben; hilfsweise wird beantragt, die Urteile der Vorinstanzen, in eventu das Berufungsurteil aufzuheben. Die beklagten Parteien beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und im Sinne einer Aufhebung auch berechtigt, weil die Vorinstanzen zu Unrecht behauptete Untreuehandlungen schon nach dem Vorbringen der Klägerin nicht dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG unterstellt haben. Die Revision ist zulässig und im Sinne einer Aufhebung auch berechtigt, weil die Vorinstanzen zu Unrecht behauptete Untreuehandlungen schon nach dem Vorbringen der Klägerin nicht dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MRG unterstellt haben.

Unter dem Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens macht die Klägerin inhaltlich sekundäre Verfahrensmängel geltend, was der Rechtsrüge zuzuordnen ist (RIS-Justiz RS0043304).

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG setzt - soweit hier relevant - eine vom Mieter gegenüber dem Vermieter begangene strafbare Handlung gegen das Eigentum voraus. Nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnende Fälle verwirklichen den Kündigungstatbestand nicht. Aus der Formulierung „mit Strafe bedrohte Handlung gegen das Eigentum“ muss geschlossen werden, dass der Gesetzgeber solche strafbaren Handlungen meinte, bei denen der Zugriff auf das Eigentum als solcher mit Strafe bedroht ist. Dies ist aber nur bei den im sechsten Abschnitt des StGB geregelten Vermögensdelikten der Fall, während andere Tatbestände nicht geeignet sind. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MRG setzt - soweit hier relevant - eine vom Mieter gegenüber dem Vermieter begangene strafbare Handlung gegen das Eigentum voraus. Nach den Umständen als geringfügig zu bezeichnende Fälle verwirklichen den Kündigungstatbestand nicht. Aus der Formulierung „mit Strafe bedrohte Handlung gegen das Eigentum“ muss geschlossen werden, dass der Gesetzgeber solche strafbaren Handlungen meinte, bei denen der Zugriff auf das Eigentum als solcher mit Strafe bedroht ist. Dies ist aber nur bei den im sechsten Abschnitt des StGB geregelten Vermögensdelikten der Fall, während andere Tatbestände nicht geeignet sind, den genannten Kündigungsgrund zu verwirklichen. Ob 93/03x =

immolex 2004/72 = wobl 2004/37 = MietSlg 55.362). Die angezogene

Strafbestimmung des § 153 StGB (Untreue) findet sich im sechsten Abschnitt des StGB, der die Bezeichnung „Strafbare Handlungen gegen fremdes Vermögen“ trägt. Nach Auffassung des erkennenden Senates kann dieser Kündigungsgrund ungeachtet der Formulierung „mit Strafe bedrohte Handlung gegen das Eigentum“ nicht derart einschränkend interpretiert werden, dass damit nur strafbare Handlungen gemeint sein sollen, die einen Eingriff in das Eigentum (dh idR eine körperliche Sache - mit Ausnahme des Tatbestandes der Entziehung von Energie nach § 132 StGB) des Vermieters zum Gegenstand haben, wie es etwa bei den Straftatbeständen der Sachbeschädigung (§§ 125 f StGB), des Diebstahls (§§ 127 f StGB), der Veruntreuung (§ 133 StGB), der Unterschlagung (§ 134 StGB) oder der dauernden Sachentziehung (§ 135 StGB) der Fall ist. Strafbestimmung des Paragraph 153, StGB (Untreue) findet sich im sechsten Abschnitt des StGB, der die Bezeichnung „Strafbare Handlungen gegen fremdes Vermögen“ trägt. Nach Auffassung des erkennenden Senates kann dieser Kündigungsgrund ungeachtet der Formulierung „mit Strafe bedrohte Handlung gegen das Eigentum“ nicht derart einschränkend interpretiert werden, dass damit nur strafbare Handlungen gemeint sein sollen, die einen Eingriff in das Eigentum (dh idR eine körperliche Sache - mit Ausnahme des

Tatbestandes der Entziehung von Energie nach Paragraph 132, StGB) des Vermieters zum Gegenstand haben, wie es etwa bei den Straftatbeständen der Sachbeschädigung (Paragraphen 125, f StGB), des Diebstahls (Paragraphen 127, f StGB), der Veruntreuung (Paragraph 133, StGB), der Unterschlagung (Paragraph 134, StGB) oder der dauernden Sachentziehung (Paragraph 135, StGB) der Fall ist.

Nach § 153 Abs 1 StGB verwirklicht den Tatbestand der Untreue, wer die ihm durch Gesetz, behördlichen Auftrag oder Rechtsgeschäft eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wissentlich missbraucht, und dadurch dem anderen einen Vermögensnachteil zufügt. Die Strafdrohung lautet auf Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen. Sie erhöht sich nach Absatz 2 leg. cit. bei Überschreitung bestimmter Schadensgrenzen: über 3.000 EUR drei Jahre, über 50.000 EUR ein bis zehn Jahre Freiheitsstrafe. Diese qualifizierte Bestrafung bei Übersteigen von Wertgrenzen entspricht jener in § 128 Abs 2 StGB (schwerer Diebstahl), § 132 Abs 2 StGB (Entziehung von Energie), § 133 Abs 2 StGB (Veruntreuung) oder § 134 Abs 3 StGB (Unterschlagung). Vom Standpunkt der Verwerflichkeit der genannten strafbaren Handlungen ist eine Differenzierung zwischen den „klassischen Eigentumsdelikten“ wie Diebstahl etc und der Untreue nach § 153 StGB nicht gerechtfertigt. In diesem Sinn hatte der Oberste Gerichtshof in den Entscheidungen 5 Ob 574/83 = RIS-Justiz RS0067671 und 1 Ob 169/03i keine grundsätzlichen Bedenken, einen (versuchten) schweren Betrug als Eigentumsdelikt zu werten und dem Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG zu unterstellen. Nach Paragraph 153, Absatz eins, StGB verwirklicht den Tatbestand der Untreue, wer die ihm durch Gesetz, behördlichen Auftrag oder Rechtsgeschäft eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, wissentlich missbraucht, und dadurch dem anderen einen Vermögensnachteil zufügt. Die Strafdrohung lautet auf Freiheitsstrafe bis zu sechs Monaten oder Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen. Sie erhöht sich nach Absatz 2 leg. cit. bei Überschreitung bestimmter Schadensgrenzen: über 3.000 EUR drei Jahre, über 50.000 EUR ein bis zehn Jahre Freiheitsstrafe. Diese qualifizierte Bestrafung bei Übersteigen von Wertgrenzen entspricht jener in Paragraph 128, Absatz 2, StGB (schwerer Diebstahl), Paragraph 132, Absatz 2, StGB (Entziehung von Energie), Paragraph 133, Absatz 2, StGB (Veruntreuung) oder Paragraph 134, Absatz 3, StGB (Unterschlagung). Vom Standpunkt der Verwerflichkeit der genannten strafbaren Handlungen ist eine Differenzierung zwischen den „klassischen Eigentumsdelikten“ wie Diebstahl etc und der Untreue nach Paragraph 153, StGB nicht gerechtfertigt. In diesem Sinn hatte der Oberste Gerichtshof in den Entscheidungen 5 Ob 574/83 = RIS-Justiz RS0067671 und 1 Ob 169/03i keine grundsätzlichen Bedenken, einen (versuchten) schweren Betrug als Eigentumsdelikt zu werten und dem Kündigungstatbestand des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MRG zu unterstellen.

Nicht zu fordern ist, dass sich die vom Mieter gesetzte strafbare Handlung gegen das Eigentum des Vermieters auf die Sphäre anderer Hausbewohner auswirkt, um die Kündigung zu rechtfertigen (LGZ Wien MietSlg 51.390; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht² § 30 MRG Rz 25). Zwar hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 2 Ob 580/93 = MietSlg 45.381 auf den Schutzzweck des § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG (bzw der wörtlich identen Vorgängerbestimmung des § 19 Abs 2 Z 3 dritter Fall MG) verwiesen, nämlich das Interesse des Vermieters, in seinem Haus Ruhe und Ordnung zu halten. Dieses wichtige Interesse sah der Oberste Gerichtshof als nicht gefährdet, wenn sich die strafbare Handlung ausschließlich gegen eine im gekündigten Bestandobjekt wohnende Person richtete und andere Mieter nicht vorhanden waren. Das dort erzielte Ergebnis, den Kündigungstatbestand einer strafbaren Handlung zu verneinen, lässt sich aber ohnehin mit dem Wortlaut der mehrfach zitierten Kündigungsbestimmung rechtfertigen, die strafbare Handlungen gegen den Vermieter oder die im Hause (und damit offenbar nicht ausschließlich im Bestandobjekt) wohnenden Personen voraussetzt. Unzweifelhaft ist ein Hausverwalter als Machthaber des Eigentümers aufgrund des Bevollmächtigungsvertrages berechtigt, über das Vermögen des Machthabers zu verfügen und ihn zu verpflichten, weshalb er dem in § 153 Abs 1 StGB umschriebenen Personenkreis zuzuordnen ist (14 Os 68/88 = JBl 1989, 330 = RIS-JustizRS0083462). Nicht zu fordern ist, dass sich die vom Mieter gesetzte strafbare Handlung gegen das Eigentum des Vermieters auf die Sphäre anderer Hausbewohner auswirkt, um die Kündigung zu rechtfertigen (LGZ Wien MietSlg 51.390; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht² Paragraph 30, MRG Rz 25). Zwar hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 2 Ob 580/93 = MietSlg 45.381 auf den Schutzzweck des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MRG (bzw der wörtlich identen Vorgängerbestimmung des Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MG) verwiesen, nämlich das Interesse des Vermieters, in seinem Haus Ruhe und Ordnung zu halten. Dieses wichtige Interesse sah der Oberste Gerichtshof als nicht gefährdet, wenn sich die strafbare Handlung ausschließlich gegen eine im gekündigten Bestandobjekt wohnende Person richtete und andere Mieter nicht vorhanden waren. Das dort erzielte Ergebnis, den Kündigungstatbestand einer strafbaren Handlung zu

verneinen, lässt sich aber ohnehin mit dem Wortlaut der mehrfach zitierten Kündigungsbestimmung rechtfertigen, die strafbare Handlungen gegen den Vermieter oder die im Hause (und damit offenbar nicht ausschließlich im Bestandsobjekt) wohnenden Personen voraussetzt. Unzweifelhaft ist ein Hausverwalter als Machthaber des Eigentümers aufgrund des Bevollmächtigungsvertrages berechtigt, über das Vermögen des Machthabers zu verfügen und ihn zu verpflichten, weshalb er dem in Paragraph 153, Absatz eins, StGB umschriebenen Personenkreis zuzuordnen ist (14 Os 68/88 = JBl 1989, 330 = RIS-JustizRS0083462).

Untreue fordert einen wissentlichen Missbrauch einer rechtlichen Verfügungsmacht (im Gegensatz zur faktischen Verfügungsmacht bei der Veruntreuung: vgl RIS-Justiz RS0094566 [T3]) und die (bedingt) vorsätzliche Zufügung eines Vermögensschadens zu Lasten des Machtgebers. Die Tathandlung ist eine Rechtshandlung, in der Regel ein Rechtsgeschäft (RIS-Justiz RS0095943), zu dessen Abschluss der Täter nach außen hin kraft seiner Vertretungsmacht ausgewiesen ist, das aber im Innenverhältnis seinen Pflichten widerspricht und das Vermögen des Machtgebers schädigt (Kirchbacher/Presslauer in WK StGB² § 153 Rz 28 und 36). Der Missbrauch kann auch durch Unterlassung begangen werden, indem der Machthaber es pflichtwidrig unterlässt, mit der gebotenen rechtsgestaltenden Kraft die Vermögenslage des Machtgebers zu verbessern (Kirchbacher/Presslauer aaO Rz 30). Für die Vorsatzform der Wissentlichkeit (§ 5 Abs 3 StGB) genügt bei dem hier relevanten Vollmachtsverhältnis, dass der Machthaber die Grenzen seiner Vollmacht kennt und sich in deren Kenntnis über seine Vollmacht hinwegsetzt (RIS-Justiz RS0094793; RS0099024). Der Hausverwalter ist nach § 1009 ABGB verpflichtet, den gesamten, bei Durchführung der Verwaltung erzielten Nutzen an den Hauseigentümer herauszugeben (RIS-Justiz RS0025431 [T1]), was auch für eine bei Vermietung erzielte unerlaubte Ablöse gilt (Apathy in Schwimann ABGB³ IV § 1009 Rz 17 mwN in FN 139; Strasser in Rummel ABGB³ § 1009 Rz 23; vgl P. Bydlinski in KBB § 1009 Rz 4; vgl RIS-Justiz RS0025431 [T1]). Die eigenmächtige Einbehaltung eines derartigen, aus dem Geschäft erwachsenen Vorteils kann grundsätzlich eine Untreuehandlung zum Nachteil des Machthabers darstellen (JBl Untreue fordert einen wissentlichen Missbrauch einer rechtlichen Verfügungsmacht (im Gegensatz zur faktischen Verfügungsmacht bei der Veruntreuung: vergleiche RIS-Justiz RS0094566 [T3]) und die (bedingt) vorsätzliche Zufügung eines Vermögensschadens zu Lasten des Machtgebers. Die Tathandlung ist eine Rechtshandlung, in der Regel ein Rechtsgeschäft (RIS-Justiz RS0095943), zu dessen Abschluss der Täter nach außen hin kraft seiner Vertretungsmacht ausgewiesen ist, das aber im Innenverhältnis seinen Pflichten widerspricht und das Vermögen des Machtgebers schädigt (Kirchbacher/Presslauer in WK StGB² Paragraph 153, Rz 28 und 36). Der Missbrauch kann auch durch Unterlassung begangen werden, indem der Machthaber es pflichtwidrig unterlässt, mit der gebotenen rechtsgestaltenden Kraft die Vermögenslage des Machtgebers zu verbessern (Kirchbacher/Presslauer aaO Rz 30). Für die Vorsatzform der Wissentlichkeit (Paragraph 5, Absatz 3, StGB) genügt bei dem hier relevanten Vollmachtsverhältnis, dass der Machthaber die Grenzen seiner Vollmacht kennt und sich in deren Kenntnis über seine Vollmacht hinwegsetzt (RIS-Justiz RS0094793; RS0099024). Der Hausverwalter ist nach Paragraph 1009, ABGB verpflichtet, den gesamten, bei Durchführung der Verwaltung erzielten Nutzen an den Hauseigentümer herauszugeben (RIS-Justiz RS0025431 [T1]), was auch für eine bei Vermietung erzielte unerlaubte Ablöse gilt (Apathy in Schwimann ABGB³ römisch IV Paragraph 1009, Rz 17 mwN in FN 139; Strasser in Rummel ABGB³ Paragraph 1009, Rz 23; vergleiche P. Bydlinski in KBB Paragraph 1009, Rz 4; vergleiche RIS-Justiz RS0025431 [T1]). Die eigenmächtige Einbehaltung eines derartigen, aus dem Geschäft erwachsenen Vorteils kann grundsätzlich eine Untreuehandlung zum Nachteil des Machthabers darstellen (JBl

1983, 545 [Liebscher] = EvBl 1984/18 = SSt 54/42 = RIS-Justiz

RS0019744 [T3] = RS0019667).

Ebenso kann das ergänzend erstattete, der Konkretisierung des geltend gemachten Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG dienende und daher nicht gegen die Eventualmaxime verstoßende (vgl T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 33 MRG Rz 26; vgl RIS-JustizRS0106599 [T3 und T5]) Vorbringen, die Hausverwaltung habe knapp vor Beendigung des Vollmachtsverhältnisses zum Nachteil der Eigentümerin Versicherungsverträge zu überhöhten Prämien geschlossen, dadurch einen Schaden von über EUR 50.000 verursacht und für den Abschluss der Verträge noch Prämien kassiert (AS 71 f), den Vorwurf einer Untreuehandlung zu Lasten der Eigentümerin begründen. Wie bei Vereinbarung eines zu niedrigen Mietzinses gegen verbotene Ablösen handelt es sich dabei um einen charakteristischen Fall der Untreue (vgl Kirchbacher/Presslauer aaO Rz 21). Ebenso kann das ergänzend erstattete, der Konkretisierung des geltend gemachten Kündigungsgrundes des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MRG dienende und daher nicht gegen die Eventualmaxime verstoßende vergleiche T. Hausmann in

Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 33, MRG Rz 26; vergleiche RIS-Justiz RS0106599 [T3 und T5]) Vorbringen, die Hausverwaltung habe knapp vor Beendigung des Vollmachtsverhältnisses zum Nachteil der Eigentümerin Versicherungsverträge zu überhöhten Prämien geschlossen, dadurch einen Schaden von über EUR 50.000 verursacht und für den Abschluss der Verträge noch Prämien kassiert (AS 71 f), den Vorwurf einer Untreuehandlung zu Lasten der Eigentümerin begründen. Wie bei Vereinbarung eines zu niedrigen Mietzinses gegen verbotene Ablösen handelt es sich dabei um einen charakteristischen Fall der Untreue vergleiche Kirchbacher/Presslauer aaO Rz 21).

In diesen Punkten reicht das Vorbringen der Klägerin auch aus, um daraus einen wissentlichen Vollmachtsmissbrauch verbunden mit dem (Eventual-)Vorsatz, der Eigentümerin einen Schaden zuzufügen, abzuleiten. Voraussetzung für den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 dritter Fall MRG ist nämlich nicht nur das Vorliegen eines Straftatbestandes in objektiver, sondern auch in subjektiver Hinsicht (RIS-Justiz RS0070257). In diesen Punkten reicht das Vorbringen der Klägerin auch aus, um daraus einen wissentlichen Vollmachtsmissbrauch verbunden mit dem (Eventual-)Vorsatz, der Eigentümerin einen Schaden zuzufügen, abzuleiten. Voraussetzung für den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, dritter Fall MRG ist nämlich nicht nur das Vorliegen eines Straftatbestandes in objektiver, sondern auch in subjektiver Hinsicht (RIS-Justiz RS0070257).

Hingegen lassen die sonstigen Ausführungen der Klägerin nicht erkennen, worin der wissentliche Missbrauch einer Vollmacht und der Schädigungsvorsatz liegen sollen. Die Klägerin sieht ganz allgemein eine Verletzung von Geschäftsbesorgungs- und Treuepflichten, ohne die subjektive Tatseite zu konkretisieren. Allfällige Rechtsirrtümer oder generelle Fehler bei der Hausverwaltung können eine Grundlage für Schadenersatzansprüche bieten, reichen aber nicht für die Annahme eines wissentlichen Vollmachtsmissbrauches aus.

Geringfügigkeit einer strafbaren Handlung ist regelmäßig jedenfalls bei deren Verbrechenseignung (§ 17 StGB) ausgeschlossen (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 30 MRG Rz 33; vgl RIS-Justiz RS0067682). Verbrechen sind nach § 17 Abs 1 StGB vorsätzliche Handlungen, die mit lebenslanger oder mit mehr als dreijähriger Freiheitsstrafe bedroht sind, was bei den behaupteten Untreuehandlungen mit einem EUR 50.000 übersteigenden Schaden zutrifft. Geringfügigkeit einer strafbaren Handlung ist regelmäßig jedenfalls bei deren Verbrechenseignung (Paragraph 17, StGB) ausgeschlossen (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 30, MRG Rz 33; vergleiche RIS-Justiz RS0067682). Verbrechen sind nach Paragraph 17, Absatz eins, StGB vorsätzliche Handlungen, die mit lebenslanger oder mit mehr als dreijähriger Freiheitsstrafe bedroht sind, was bei den behaupteten Untreuehandlungen mit einem EUR 50.000 übersteigenden Schaden zutrifft.

Während der Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG eine ungünstige Zukunftsprognose erfordert, wird der Kündigungsgrund der strafbaren Handlung bereits durch die strafbare Handlung an sich verwirklicht (vgl LGZ Wien MietSlg 51.390; vgl 5 Ob 574/83; Prader aaO § 33 MRG Anm 3). Die vor dem maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung erfolgte Beendigung des Hausverwaltervertrages steht damit entgegen der Auffassung der Vorinstanzen dem herangezogenen Kündigungsgrund nicht entgegen. Auswirkungen hat die Beendigung des Hausverwaltervertrages nur auf den ebenfalls geltend gemachten Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG, weil zukünftige Verfehlungen der Hausverwaltung nicht mehr möglich sind und daher den Mitbewohnern das Zusammenwohnen nicht verleiden können. Diesen Kündigungsgrund haben die Vorinstanzen daher schon aus diesem Grund zu Recht als nicht verwirklicht gesehen. Während der Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG eine ungünstige Zukunftsprognose erfordert, wird der Kündigungsgrund der strafbaren Handlung bereits durch die strafbare Handlung an sich verwirklicht vergleiche LGZ Wien MietSlg 51.390; vergleiche 5 Ob 574/83; Prader aaO Paragraph 33, MRG Anmerkung 3). Die vor dem maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung erfolgte Beendigung des Hausverwaltervertrages steht damit entgegen der Auffassung der Vorinstanzen dem herangezogenen Kündigungsgrund nicht entgegen. Auswirkungen hat die Beendigung des Hausverwaltervertrages nur auf den ebenfalls geltend gemachten Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG, weil zukünftige Verfehlungen der Hausverwaltung nicht mehr möglich sind und daher den Mitbewohnern das Zusammenwohnen nicht verleiden können. Diesen Kündigungsgrund haben die Vorinstanzen daher schon aus diesem Grund zu Recht als nicht verwirklicht gesehen.

Der Kündigungsgrund der strafbaren Handlung kann somit entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht bereits nach dem Vorbringen der kündigenden Partei verneint werden, weshalb die Entscheidungen der Vorinstanzen

aufzuheben waren und die Rechtssache an das Erstgericht zurückverwiesen wurde. Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht die als Untreuehandlungen nach § 153 Abs 1 StGB in Betracht kommenden Vorwürfe zu überprüfen haben. Ob es dabei die Unterbrechung des Zivilverfahrens bis zum rechtskräftigen Abschluss eines allfällig einzuleitenden Strafverfahrens für zweckmäßig hält, bleibt seiner Beurteilung vorbehalten. Der Kündigungsgrund der strafbaren Handlung kann somit entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht bereits nach dem Vorbringen der kündigenden Partei verneint werden, weshalb die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben waren und die Rechtssache an das Erstgericht zurückverwiesen wurde. Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht die als Untreuehandlungen nach Paragraph 153, Absatz eins, StGB in Betracht kommenden Vorwürfe zu überprüfen haben. Ob es dabei die Unterbrechung des Zivilverfahrens bis zum rechtskräftigen Abschluss eines allfällig einzuleitenden Strafverfahrens für zweckmäßig hält, bleibt seiner Beurteilung vorbehalten.

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

Anmerkung

E82792 2Ob242.06m

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2007/124 S 76 - Zak 2007,76 = Jus-Extra OGH-Z 4258 = immolex 2007,174/82 - immolex 2007/82 = ecolex 2007/148 S 350 - ecolex 2007,350 = wobl 2007,214/79 - wobl 2007/79 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0020OB00242.06M.1130.000

Dokumentnummer

JJT_20061130_OGH0002_0020OB00242_06M0000_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