jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/11/28 1Ob216/06f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner, Univ. Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** Gesellschaft m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Erwin Köll, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1) H***** OEG, 2) H***** Gesellschaft m. b. H., 3) Ing. Marion H*****, und 4) I*****gesellschaft m. b. H., alle *****, vertreten durch Dr. Stefan Brandacher, Rechtsanwalt in Schwaz, wegen Feststellung (Streitwert 7.000 EUR), über die ordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 9. März 2006, GZ 1 R 44/06m-27, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Schwaz vom 25. November 2005, GZ 4 C 817/04t-23, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 599,27 EUR (darin 99,88 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu zahlen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies das Klagebegehren auf Feststellung der Haftung der beklagten Parteien zur ungeteilten Hand für sämtliche (künftigen) Rechtsnachteile der klagenden Partei aus der unbefristeten Vermietung bestimmter Bestandobjekte als Geschäftslokale im zweiten Rechtsgang neuerlich ab.

Das Berufungsgericht gab dem Feststellungsbegehren hingegen statt. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 4.000 EUR, jedoch nicht 20.000 EUR übersteige, und ließ die ordentliche Revision vorerst nicht zu. Mit Beschluss vom 15. 5. 2006 änderte es letzteren Ausspruch dahin ab, dass die ordentliche Revision doch zulässig sei, weil es die Rechtsfolgen des in Überschreitung einer Hausverwaltervollmacht unbefristet abgeschlossenen, von der klagenden Partei jedoch nachträglich genehmigten Mietvertrags für den erhobenen Schadenersatzanspruch nicht erörtert habe.

Die Revision ist unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. Die beklagten Parteien sind der Ansicht, der den Klagegrund bildende Mietvertrag sei zunächst nicht wirksam

zustande gekommen, weil ihn die durch die Drittbeklagte vertretene zweitbeklagte Partei als vormalige Hausverwalterin der klagenden Partei in Überschreitung ihrer Vollmacht unbefristet abgeschlossen habe. Unbefristete Mietverträge über Geschäftslokale seien nach den örtlichen Verhältnissen unüblich gewesen. Deshalb sei nicht der Mietvertragsabschluss, sondern erst dessen nachträgliche Genehmigung durch die klagende Partei für einen in deren Vermögen künftig allenfalls eintretenden Schaden „kausal bzw adäquat kausal".

2. In der Klage wurde der Drittbeklagten vorgeworfen, sie habe „durch ihr Vorgehen die der zweitbeklagten Partei eingeräumte rechtsgeschäftliche Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen, missbraucht und somit rechtswidrig gehandelt".

Die beklagten Parteien gestanden zunächst den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags „aus einem Versehen in Überschreitung des Vollmachtsverhältnisses" zu (ON 3 S. 1). Später brachten sie vor, die Vollmacht der klagenden Partei an die zweitbeklagte Partei zum Abschluss von Mietverträgen sei „inhaltlich nie ausdrücklich in der Weise eingeschränkt" worden, „dass eben nur befristete Mietverträge abgeschlossen werden" dürften. Demnach werde die „erfolgte Außerstreitstellung einer Vollmachtsüberschreitung zurückgenommen". In der Folge erläuterten sie die ihrer Ansicht entsprechenden Rechtsfolgen, sollte der unbefristete Mietvertrag doch in Überschreitung der erteilten Vollmacht abgeschlossen worden sein. Letztlich behaupteten sie aber selbst wieder eine Beschränkung der Vollmacht der zweitbeklagten Partei auf den Abschluss von Mietverträgen „mit gewöhnlichem Inhalt und gewöhnlichen Bedingungen" und brachten ferner vor, es seien in dem Gebiet, in dem die Bestandobjekte lägen, nur befristete Mietverträge über Geschäftslokale üblich gewesen (ON 4 S. 2 f).Die beklagten Parteien gestanden zunächst den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags „aus einem Versehen in Überschreitung des Vollmachtsverhältnisses" zu (ON 3 Sitzung 1). Später brachten sie vor, die Vollmacht der klagenden Partei an die zweitbeklagte Partei zum Abschluss von Mietverträgen sei „inhaltlich nie ausdrücklich in der Weise eingeschränkt" worden, „dass eben nur befristete Mietverträge abgeschlossen werden" dürften. Demnach werde die „erfolgte Außerstreitstellung einer Vollmachtsüberschreitung zurückgenommen". In der Folge erläuterten sie die ihrer Ansicht entsprechenden Rechtsfolgen, sollte der unbefristete Mietvertrag doch in Überschreitung der erteilten Vollmacht abgeschlossen worden sein. Letztlich behaupteten sie aber selbst wieder eine Beschränkung der Vollmacht der zweitbeklagten Partei auf den Abschluss von Mietverträgen „mit gewöhnlichem Inhalt und gewöhnlichen Bedingungen" und brachten ferner vor, es seien in dem Gebiet, in dem die Bestandobjekte lägen, nur befristete Mietverträge über Geschäftslokale üblich gewesen (ON 4 Sitzung 2 f).

Die klagende Partei verdeutlichte schließlich, dass die zweitbeklagte Partei „neben der Hausverwaltervollmacht noch über eine weitere schriftliche Vollmacht zum Abschluss von Mietverträgen" verfügt habe. Diese Vollmachten seien „in keiner Weise beschränkt" gewesen. Die Bevollmächtigte sei jedoch angewiesen worden, von der unbeschränkten Vollmacht zum Mietvertragsabschluss nur für befristete Verträge „Gebrauch zu machen" (ON 7 S. 11).Die klagende Partei verdeutlichte schließlich, dass die zweitbeklagte Partei „neben der Hausverwaltervollmacht noch über eine weitere schriftliche Vollmacht zum Abschluss von Mietverträgen" verfügt habe. Diese Vollmachten seien „in keiner Weise beschränkt" gewesen. Die Bevollmächtigte sei jedoch angewiesen worden, von der unbeschränkten Vollmacht zum Mietvertragsabschluss nur für befristete Verträge „Gebrauch zu machen" (ON 7 Sitzung 11).

3. Auf dem Boden des zuvor referierten Vorbringens der klagenden Partei ist nicht zweifelhaft, dass das Klagebegehren nicht auf den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags in Vollmachtsüberschreitung, sondern auf ein weisungswidriges Verhalten der Machthaberin im Innenverhältnis zur Machtgeberin gestützt wurde. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen wurde die zweitbeklagte Partei von der klagenden Partei nicht nur als Hausverwalterin bevollmächtigt, sondern sie verfügte auch über die schriftliche Vollmacht für den Abschluss von Mietverträgen vom 13. 12. 2002, die nicht auf die Begründung befristeter Vertragsverhältnisse beschränkt war. Lediglich „im Innenverhältnis" war nach Möglichkeit „vor Abschluss mit dem Vollmachtgeber Rücksprache zu halten". Im Schreiben vom 27. 5. 2003 an die zweitbeklagte Partei hatte sich die klagende Partei zu den mit Vertrag vom 23. 7. 2003 letztlich unbefristet vermieteten Bestandobjekten dahin geäußert, es „spreche nichts gegen eine lange Mietdauer, ein unbefristetes Mietverhältnis sei aber nicht akzeptabel".

4. Das Berufungsgericht erblickte im „weisungswidrigen" Abschluss des als Klagegrund herangezogenen Mietvertrags - wie bereits im ersten Rechtsgang - eine Vollmachtsüberschreitung. Dem ist nicht beizutreten, können doch die insofern maßgebenden Tatsachen nur dahin verstanden werden, dass die zweitbeklagte Partei für das Außenverhältnis über eine im erörterten Punkt unbeschränkte Gattungsvollmacht nach § 1008 ABGB verfügte (siehe allgemein dazu etwa P.

Bydlinski in KBB § 1008 ABGB Rz 1 bis 3), jedoch als Machthaberin im Innenverhältnis zur Machtgeberin weisungswidrig handelte. Daraus folgt, dass der maßgebende unbefristete Mietvertrag im Außenverhältnis der klagenden Partei zum Mieter bindend ist, und zwar gerade auch dann, wenn er wegen des Umstands, dass der Abschluss unbefristeter Mietverträge über Geschäftslokale in jenem „Gemeindegebiet", in dem die Bestandobjekte liegen, „nicht üblich" ist, als solcher mit unüblichem, dem Bestandgeber nachteiligen Inhalt anzusehen wäre, sodass die Abschlussermächtigung nicht aus der allgemeinen Hausverwaltervollmacht hergeleitet werden könnte (Näheres zu Letzterer etwa bei Apathy in Schwimann, ABGB³ § 1029 Rz 5; P. Bydlinski aaO § 1029 ABGB Rz 4; Sailer in KBB § 837 ABGB Rz 4; Strasser in Rummel, ABGB³ §§ 1027-1033 Rz 9 - je mN aus der Rsp). Angesichts dessen haften aber die beklagten Parteien gemäß § 1009 und § 1012 ABGB für den durch das weisungswidrige Verhalten der Bevollmächtigten im Vermögen der klagenden Partei künftig allenfalls eintretenden Schaden (Apathy aaO § 1009 Rz 2, § 1012 Rz 1; P. Bydlinski aaO § 1009 ABGB Rz 6, § 1012 ABGB Rz 1; Strasser aaO § 1012 Rz 1, 5 - je mN aus der Rsp).4. Das Berufungsgericht erblickte im „weisungswidrigen" Abschluss des als Klagegrund herangezogenen Mietvertrags - wie bereits im ersten Rechtsgang - eine Vollmachtsüberschreitung. Dem ist nicht beizutreten, können doch die insofern maßgebenden Tatsachen nur dahin verstanden werden, dass die zweitbeklagte Partei für das Außenverhältnis über eine im erörterten Punkt unbeschränkte Gattungsvollmacht nach Paragraph 1008, ABGB verfügte (siehe allgemein dazu etwa P. Bydlinski in KBB Paragraph 1008, ABGB Rz 1 bis 3), jedoch als Machthaberin im Innenverhältnis zur Machtgeberin weisungswidrig handelte. Daraus folgt, dass der maßgebende unbefristete Mietvertrag im Außenverhältnis der klagenden Partei zum Mieter bindend ist, und zwar gerade auch dann, wenn er wegen des Umstands, dass der Abschluss unbefristeter Mietverträge über Geschäftslokale in jenem „Gemeindegebiet", in dem die Bestandobjekte liegen, „nicht üblich" ist, als solcher mit unüblichem, dem Bestandgeber nachteiligen Inhalt anzusehen wäre, sodass die Abschlussermächtigung nicht aus der allgemeinen Hausverwaltervollmacht hergeleitet werden könnte (Näheres zu Letzterer etwa bei Apathy in Schwimann, ABGB³ Paragraph 1029, Rz 5; P. Bydlinski aaO Paragraph 1029, ABGB Rz 4; Sailer in KBB Paragraph 837, ABGB Rz 4; Strasser in Rummel, ABGB³ Paragraphen 1027 -, 1033, Rz 9 - je mN aus der Rsp). Angesichts dessen haften aber die beklagten Parteien gemäß Paragraph 1009 und Paragraph 1012, ABGB für den durch das weisungswidrige Verhalten der Bevollmächtigten im Vermögen der klagenden Partei künftig allenfalls eintretenden Schaden (Apathy aaO Paragraph 1009, Rz 2, Paragraph 1012, Rz 1; P. Bydlinski aaO Paragraph 1009, ABGB Rz 6, Paragraph 1012, ABGB Rz 1; Strasser aaO Paragraph 1012, Rz 1, 5 - je mN aus der Rsp).

5. In der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu 1 Ob 704/89 (= SZ 62/185) findet sich die Leitlinie, dass der Geschädigte seine Rettungspflicht gemäß § 1304 ABGB nicht verletzt, wenn er es ablehnt, sich in einen Prozess mit höchst zweifelhaften - demnach geringen - Erfolgsaussichten einzulassen (ebenso später etwa 3 Ob 120/05a; 4 Ob 127/97y = SZ 70/108). Für die beklagten Parteien wäre daher im Licht ihrer unter 1. wiedergegebenen Auffassung selbst dann nichts gewonnen, wenn die Bevollmächtigung der zweitbeklagten Partei den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags allenfalls doch nicht gedeckt hätte. Die Wahrscheinlichkeit, einen solchen Standpunkt im Außenverhältnis der klagenden Partei zum Mieter durchsetzen zu können, ist nach den Feststellungen der Vorinstanzen als äußerst gering einzustufen. Deshalb könnte eine allfällige schlüssige Genehmigung vollmachtlosen Handelns der zweitbeklagten Partei durch die klagende Partei als Geschäftsherrin nicht die einem solchen Verhalten in der Revision zugemessene Bedeutung entfalten.5. In der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu 1 Ob 704/89 (= SZ 62/185) findet sich die Leitlinie, dass der Geschädigte seine Rettungspflicht gemäß Paragraph 1304, ABGB nicht verletzt, wenn er es ablehnt, sich in einen Prozess mit höchst zweifelhaften - demnach geringen - Erfolgsaussichten einzulassen (ebenso später etwa 3 Ob 120/05a; 4 Ob 127/97y = SZ 70/108). Für die beklagten Parteien wäre daher im Licht ihrer unter 1. wiedergegebenen Auffassung selbst dann nichts gewonnen, wenn die Bevollmächtigung der zweitbeklagten Partei den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags allenfalls doch nicht gedeckt hätte. Die Wahrscheinlichkeit, einen solchen Standpunkt im Außenverhältnis der klagenden Partei zum Mieter durchsetzen zu können, ist nach den Feststellungen der Vorinstanzen als äußerst gering einzustufen. Deshalb könnte eine allfällige schlüssige Genehmigung vollmachtlosen Handelns der zweitbeklagten Partei durch die klagende Partei als Geschäftsherrin nicht die einem solchen Verhalten in der Revision zugemessene Bedeutung entfalten.

6. Der erkennende Senat erörterte zuletzt in der zu 1 Ob 151/06x ergangenen Entscheidung die Voraussetzungen für den Erfolg einer Feststellungsklage vor dem Hintergrund einer gefestigten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Danach ist das gemäß § 228 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse in jeder Lage des Verfahrens auch von Amts wegen zu prüfen. Es muss spätestens bei Schluss der mündlichen Verhandlung über die Klage vorliegen. Wird ein Feststellungsbegehren auf eine Schadenersatzpflicht gestützt, so muss in jenem Zeitpunkt allerdings nicht auch schon

ein Primärschaden eingetreten sein; es genügt vielmehr die Möglichkeit eines künftigen Schadenseintritts. Diesfalls setzt die Bejahung eines Feststellungsinteresses die konkrete Möglichkeit eines künftigen Schadenseintritts voraus. Eine theoretisch mögliche künftige Schädigung auf Grund einer abstrakten Beurteilung reicht nicht. Eine solche Feststellungsklage kann deshalb nur dann erfolgreich sein, wenn eine alsbaldige gerichtliche Entscheidung wegen eines konkreten und aktuellen Anlasses zur Vermeidung einer tatsächlichen ernstlichen Gefährdung der Rechtsposition der klagenden Partei geboten erscheint. Insofern muss sich der rechtserzeugende Sachverhalt vollständig konkretisiert haben, weil sich abstrakte Rechtsfragen einer Lösung durch ein Feststellungsurteil entziehen. Die Bejahung der Feststellungsfähigkeit der Ersatzpflicht für künftig mögliche Schäden, selbst wenn ein Schaden bislang noch nicht eingetreten ist, dient überdies der Prozessökonomie, wenn der konkrete und aktuelle Anlass die Gewährung vorbeugenden Rechtsschutzes erfordert. Auf Grund dieser Rechtslage ist die Ansicht der beklagten Parteien, ein Feststellungsbegehren könne nur im Fall eines bereits „existenten Schadens" erfolgreich sein, widerlegt.6. Der erkennende Senat erörterte zuletzt in der zu 1 Ob 151/06x ergangenen Entscheidung die Voraussetzungen für den Erfolg einer Feststellungsklage vor dem Hintergrund einer gefestigten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Danach ist das gemäß Paragraph 228, ZPO erforderliche Feststellungsinteresse in jeder Lage des Verfahrens auch von Amts wegen zu prüfen. Es muss spätestens bei Schluss der mündlichen Verhandlung über die Klage vorliegen. Wird ein Feststellungsbegehren auf eine Schadenersatzpflicht gestützt, so muss in jenem Zeitpunkt allerdings nicht auch schon ein Primärschaden eingetreten sein; es genügt vielmehr die Möglichkeit eines künftigen Schadenseintritts. Diesfalls setzt die Bejahung eines Feststellungsinteresses die konkrete Möglichkeit eines künftigen Schadenseintritts voraus. Eine theoretisch mögliche künftige Schädigung auf Grund einer abstrakten Beurteilung reicht nicht. Eine solche Feststellungsklage kann deshalb nur dann erfolgreich sein, wenn eine alsbaldige gerichtliche Entscheidung wegen eines konkreten und aktuellen Anlasses zur Vermeidung einer tatsächlichen ernstlichen Gefährdung der Rechtsposition der klagenden Partei geboten erscheint. Insofern muss sich der rechtserzeugende Sachverhalt vollständig konkretisiert haben, weil sich abstrakte Rechtsfragen einer Lösung durch ein Feststellungsurteil entziehen. Die Bejahung der Feststellungsfähigkeit der Ersatzpflicht für künftig mögliche Schäden, selbst wenn ein Schaden bislang noch nicht eingetreten ist, dient überdies der Prozessökonomie, wenn der konkrete und aktuelle Anlass die Gewährung vorbeugenden Rechtsschutzes erfordert. Auf Grund dieser Rechtslage ist die Ansicht der beklagten Parteien, ein Feststellungsbegehren könne nur im Fall eines bereits „existenten Schadens" erfolgreich sein, widerlegt.

7. Die beklagten Parteien machen im Übrigen geltend, die klagende Partei habe ihnen gegenüber schlüssig auf Schadenersatzansprüche verzichtet. Darauf ist bloß zu entgegnen, dass der Verneinung eines schlüssigen Verzichts durch das Berufungsgericht angesichts der dafür maßgebenden Tatsachen zumindest keine auffallende Fehlbeurteilung als Voraussetzung der Zulässigkeit der Revision anhaftet.

8. Gemäß § 508a Abs 1 ZPO ist der Oberste Gerichtshof bei Prüfung der Zulässigkeit der Revision an einen Ausspruch des Berufungsgerichts nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden. Nach allen voranstehenden Erwägungen hängt die Entscheidung auf Grund der in der Revision erörterten Themen nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage gemäß § 502 Abs 1 ZPO ab. Das Rechtsmittel der beklagten Parteien ist somit zurückzuweisen. Dabei kann sich der Oberste Gerichtshof gemäß § 510 Abs 3 ZPO auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.8. Gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO ist der Oberste Gerichtshof bei Prüfung der Zulässigkeit der Revision an einen Ausspruch des Berufungsgerichts nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO nicht gebunden. Nach allen voranstehenden Erwägungen hängt die Entscheidung auf Grund der in der Revision erörterten Themen nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ab. Das Rechtsmittel der beklagten Parteien ist somit zurückzuweisen. Dabei kann sich der Oberste Gerichtshof gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.

9. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 41 iVm § 46 Abs 2 und§ 50 Abs 1 ZPO. Die klagende Partei wies in zweckentsprechender Rechtsverfolgung auf die Unzulässigkeit der Revision hin. Ihr sind daher die Kosten der Revisionsbeantwortung von den Prozessgegnern zu ersetzen.9. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 41, in Verbindung mit Paragraph 46, Absatz 2 und Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Die klagende Partei wies in zweckentsprechender Rechtsverfolgung auf die Unzulässigkeit der Revision hin. Ihr sind daher die Kosten der Revisionsbeantwortung von den Prozessgegnern zu ersetzen.

Anmerkung

E82721 1Ob216.06f

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0010OB00216.06F.1128.000

Dokumentnummer

JJT_20061128_OGH0002_0010OB00216_06F0000_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