

TE OGH 2004/3/25 6Ob247/03x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.03.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach dem am 30. April 2002 verstorbenen Felicije B*****, vertreten durch die Separationskuratorin Dr. Elisabeth N*****, gegen die beklagte Partei Firma Mag. jur. Walther S*****, vertreten durch Dr. Eva Maria Hausmann, Rechtsanwältin in Wien, wegen 4.548,64 EUR, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. Juni 2003, GZ 36 R 113/03i-15, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 3. Jänner 2003, GZ 8 C 445/02m-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei hat der beklagten Partei die mit 399,74 EUR (darin enthalten 66,62 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die am 18. 4. 2000 verstorbene Margarete B***** war Eigentümerin zweier Zinshäuser in Wien. Sie hinterließ als Erben ihren Sohn Karl Felix B***** und ihren Ehemann Felicije B*****, der am 30. 4. 2002 verstorben ist. Die beiden schlossen ein am 7. 9. 2000 abhandlungsbehördlich genehmigtes Erbteilungsübereinkommen, wonach das gesamte Liegenschaftsvermögen der Margarete B***** vom Sohn in das Eigentum übernommen und dem Ehemann das lebenslange und unentgeltliche Recht der Fruchtnießung gemäß §§ 509 ff ABGB eingeräumt wurde, dessen Verbücherung vereinbart wurde. Beide Liegenschaften stehen nun im Alleineigentum des Sohnes. Das Fruchtgenussrecht wurde hingegen nicht im Grundbuch eingetragen. Die am 18. 4. 2000 verstorbene Margarete B***** war Eigentümerin zweier Zinshäuser in Wien. Sie hinterließ als Erben ihren Sohn Karl Felix B***** und ihren Ehemann Felicije B*****, der am 30. 4. 2002 verstorben ist. Die beiden schlossen ein am 7. 9. 2000 abhandlungsbehördlich genehmigtes Erbteilungsübereinkommen, wonach das gesamte Liegenschaftsvermögen der Margarete B***** vom Sohn in das Eigentum übernommen und dem Ehemann das lebenslange und unentgeltliche Recht der Fruchtnießung gemäß Paragraphen 509, ff ABGB eingeräumt wurde, dessen Verbücherung vereinbart wurde. Beide Liegenschaften stehen nun im Alleineigentum des Sohnes. Das Fruchtgenussrecht wurde hingegen nicht im Grundbuch eingetragen.

Zu Lebzeiten der Margarete B***** wurde die Hausverwaltung von Mag. Walther S***** geführt. Die Hausverwaltung besorgt nunmehr Mag. Udo W*****, der das Unternehmen des Mag. Walther S***** übernommen hat und dieses als Einzelfirma mit dem Firmennamen Mag. jur. Walther S***** führt. Karl Felix B***** erklärte, dass die beiden Häuser

(weiterhin) von der Beklagten als Hausverwaltung betreut werden sollten. Aus den Mietzinseinnahmen und den Ausgaben resultierende Guthaben werden von der Beklagten auf ein sogenanntes Treuhandkonto gelegt. Sie erhielt von Karl Felix B***** die Weisung, diese Guthaben vorerst nicht an die klagende Partei auszuzahlen, weil die Frage der Aufteilung vom Ausgang anhängiger Verfahren abhängt. Die Höhe des Guthabens entspricht zumindest dem Klagebetrag.

Mit Schreiben vom 22. 2. 2002 informierte der Klagevertreter die Beklagte vom Erbteilungsübereinkommen und dem darin vereinbarten Fruchtgenussrecht und führte aus, dass eine Verwaltung des Hauses nur für Rechnung des Fruchtgenussberechtigten erfolgen könne. Er ersuchte um Bekanntgabe des Guthabens aus der Verwaltung der beiden Häuser zum Stichtag 20. 2. 2002 und um prompte Überweisung des Guthabens auf sein Anderkonto.

Die klagende Partei begehrte 4.548,64 EUR und behauptete, dass die Beklagte die Mietzinse ohne gültige Vollmacht kassiert habe und sich trotz Kenntnis des Umstandes, dass der Verstorbene Felicije B***** Fruchtnießer gewesen sei, weigere, das betreffende Guthaben auszufolgen. Das Fruchtgenussrecht habe unabhängig davon bestanden, dass es nicht verbüchert worden sei. Der frühere Hausverwalter Mag. Walther S*****, dessen Vollmacht mit dem Tod der Margarete B***** erloschen sei, habe die Hausverwaltungsunterlagen und alle Geldguthaben aus der Verwaltung der beiden Häuser eigenmächtig an Mag. Udo W*****, an den er sein Unternehmen übertragen habe, ausgefolgt. Seit dem Tod der Margarete B***** seien die Mietzinse an Mag. Walther S***** und in der Folge vom nunmehrigen Hausverwalter Mag. Udo W***** ohne Legitimation hiezu vereinnahmt worden. Die Beklagte verwalte die Häuser ohne Auftrag und ohne Vollmacht. Sie sei vom Sachverhalt informiert und wiederholt aufgefordert worden, das Guthaben an Felicije B***** zu überweisen. Sie behalte es der klagenden Partei rechtswidrig vor.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Auf den Liegenschaften seien keine Fruchtgenussrechte einverleibt. Die Beklagte sei vom Liegenschaftseigentümer mit der Verwaltung beauftragt und zu dieser bevollmächtigt worden. Ein allfälliges Fruchtgenussrecht wirke nur inter partes. Der Hausverwalter sei nicht berechtigt, die Mietzinseinnahmen an andere Personen als den bürgerlichen Eigentümer auszuzahlen. Es sei ihm vom Liegenschaftseigentümer die Weisung erteilt worden, keine Auszahlungen vorzunehmen, sondern die Einnahmen zunächst auf Treuhandkonto einzuzahlen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Da eine (bloß) vertragliche, nicht verbücherte Dienstbarkeit sogar gegenüber dem Rechtsnachfolger des Bestellers wirksam sei, wenn er von der Dienstbarkeit Kenntnis gehabt habe, sei sie umso mehr gegenüber einem vom Eigentümer bestellten Verwalter wirksam. Auch der bloß obligatorisch Fruchtgenussberechtigte habe das ausschließliche Recht auf Ausübung der Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse, sodass der Eigentümer der Liegenschaft von deren Verwaltung ausgeschlossen sei. Daraus ergebe sich, dass die Bestellung der Beklagten zur Verwalterin durch den Liegenschaftseigentümer unwirksam gewesen sei. Die klagende Partei habe daher Anspruch auf Auszahlung der Guthaben aus den Mietzinseinkünften.

Das Berufungsgericht änderte das Urteil im Sinn einer Abweisung eines Klagebegehrens ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Die klagende Partei könne sich nicht auf einen vertraglichen Anspruch gegenüber der Beklagten berufen. Es sei daher nur das von der klagenden Partei zur Begründung ihres Leistungsanspruches herangezogene Fruchtgenussrecht zu prüfen. Vertragliche, nicht verbücherte Dienstbarkeiten seien zwar zulässig, sie würden jedoch grundsätzlich nur die Vertragspartner binden. Ausnahmen anerkenne die herrschende Ansicht nur bei offenkundigen Servituten. Dies gelte zwar nach neuerer Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen auch für die persönliche Dienstbarkeit der Wohnung. Es gebe aber keine Anhaltspunkte dafür, dass das dem Felicije B***** eingeräumte Fruchtgenussrecht nach außen wahrnehmbar in Erscheinung getreten sei. Für Dritte sei "von außen" nicht erkennbar gewesen, dass die Liegenschaften mit einem Fruchtgenussrecht belastet gewesen seien, sodass es an der für die Ausübung des Rechtsbesitzes durch den Servitutsberechtigten erforderlichen, in ihrer Intensität der Einverleibung annähernd gleichkommenden Publizität gefehlt habe. Mangels Verbücherung und Offenkundigkeit könne sich daher die klagende Partei der Beklagten gegenüber zur Begründung ihres Leistungsbegehrens nicht auf ihr (bloß) obligatorisches Fruchtgenussrecht berufen. Die im Erfordernis der Offenkundigkeit gelegene Publizität sei auch nicht dadurch hergestellt worden, dass die Beklagte mit Schreiben vom 22. 2. 2002 von der vertraglichen Einräumung des Fruchtgenussrechtes verständigt worden sei. Die klagende Partei könne sich nicht auf eine gegenüber jedermann geschützte Rechtsposition berufen und daher nicht direkt gegen den Dritten, der außerhalb der obligatorisch wirkenden Rechtsbeziehung stehe, vorgehen. Sie sei vielmehr auf ihre obligatorischen Ansprüche gegenüber dem Eigentümer der Liegenschaften zu verweisen. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des

Obersten Gerichtshofes zur Frage von Ansprüchen des obligatorisch berechtigten Fruchtnießer gegenüber dem für den Eigentümer handelnden Hausverwalter fehle.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

Ob die dem Verstorbenen eingeräumte Dienstbarkeit des Fruchtgenusses offenkundig und auch Dritten gegenüber wirksam war, ist hier nicht entscheidend. Die klagende Partei führt in ihrer Revision insofern zutreffend aus, dass die Beklagte zumindest seit Erhalt des Schreibens des Klagevertreters vom 22. 2. 2002 von diesem Fruchtgenussrecht und damit vom Umstand Kenntnis hatte, dass vereinbarungsgemäß die Zinserträge nicht dem bürgerlichen Eigentümer, sondern dem Felicije B***** zustanden. Dies vermag aber nichts daran zu ändern, dass die Beklagte vom Hauseigentümer zum Hausverwalter bestellt und damit bevollmächtigt worden war, die Mietzinse für diesen einzuheben. Der Vertrag, mit dem eine Hausverwaltung übertragen wird, ist ein Bevollmächtigungsvertrag (RIS-Justiz RS0019697). Beim Inkasso der Mietzinse handelt der Hausverwalter als direkter Stellvertreter des Vollmachtgebers (vgl 9 Ob 48/98v). Die direkte Stellvertretung setzt voraus, dass dem Vertreter vom Geschäftsherrn Vollmacht erteilt wurde und der Vertreter von dieser Vollmacht tatsächlich Gebrauch machen will, dass er in ihrem Rahmen handelt und sie dem Geschäftspartner (hier: den Mietern) gegenüber offen legt (Strasser in Rummel I3 §§ 1016, 1017 Rz 3). Infolge Vorliegens dieser hier nicht strittigen Voraussetzungen wurde der Hauseigentümer als Vollmachtgeber unmittelbar Partei des (vom Vertreter vorgenommenen Ausführungs-) Geschäfts. Bei der direkten Stellvertretung wird der Vertreter selbst durch sein vertretungsweises Handeln einem Dritten gegenüber grundsätzlich nicht berechtigt und verpflichtet; es entsteht zwischen ihm und dem Dritten kein Rechtsverhältnis (Strasser aaO). Daraus folgt, dass das Inkasso der Mietzinse und deren Verrechnung mit den Auslagen für die beiden Häuser namens und auf Rechnung des Hauseigentümers als Vollmachtgeber erfolgte. Dass der positive Saldo aus dieser Verrechnung noch auf einem (gesonderten) Konto der Beklagten liegt, vermag daran nichts zu ändern. Die klagende Partei hat sich hinsichtlich des Anspruches des Verstorbenen auf die Mietzinse aus dem Titel des vom Hauseigentümer vertraglich eingeräumten Fruchtgenussrechtes direkt mit diesem und nicht mit seinem Vertreter auseinanderzusetzen. Selbst allfällige Kondiktionsansprüche der Mieter wären nicht gegenüber dem Bevollmächtigten des Hauseigentümers, der insoweit nur Zahlstelle war (vgl 5 Ob 148/03f), sondern gegen den Hauseigentümer als Vollmachtgeber und eigentlichen Leistungsempfänger zu richten. Ob die dem Verstorbenen eingeräumte Dienstbarkeit des Fruchtgenusses offenkundig und auch Dritten gegenüber wirksam war, ist hier nicht entscheidend. Die klagende Partei führt in ihrer Revision insofern zutreffend aus, dass die Beklagte zumindest seit Erhalt des Schreibens des Klagevertreters vom 22. 2. 2002 von diesem Fruchtgenussrecht und damit vom Umstand Kenntnis hatte, dass vereinbarungsgemäß die Zinserträge nicht dem bürgerlichen Eigentümer, sondern dem Felicije B***** zustanden. Dies vermag aber nichts daran zu ändern, dass die Beklagte vom Hauseigentümer zum Hausverwalter bestellt und damit bevollmächtigt worden war, die Mietzinse für diesen einzuheben. Der Vertrag, mit dem eine Hausverwaltung übertragen wird, ist ein Bevollmächtigungsvertrag (RIS-Justiz RS0019697). Beim Inkasso der Mietzinse handelt der Hausverwalter als direkter Stellvertreter des Vollmachtgebers (vergleiche 9 Ob 48/98v). Die direkte Stellvertretung setzt voraus, dass dem Vertreter vom Geschäftsherrn Vollmacht erteilt wurde und der Vertreter von dieser Vollmacht tatsächlich Gebrauch machen will, dass er in ihrem Rahmen handelt und sie dem Geschäftspartner (hier: den Mietern) gegenüber offen legt (Strasser in Rummel I3 Paragraphen 1016,, 1017 Rz 3). Infolge Vorliegens dieser hier nicht strittigen Voraussetzungen wurde der Hauseigentümer als Vollmachtgeber unmittelbar Partei des (vom Vertreter vorgenommenen Ausführungs-) Geschäfts. Bei der direkten Stellvertretung wird der Vertreter selbst durch sein vertretungsweises Handeln einem Dritten gegenüber grundsätzlich nicht berechtigt und verpflichtet; es entsteht zwischen ihm und dem Dritten kein Rechtsverhältnis (Strasser aaO). Daraus folgt, dass das Inkasso der Mietzinse und deren Verrechnung mit den Auslagen für die beiden Häuser namens und auf Rechnung des Hauseigentümers als Vollmachtgeber erfolgte. Dass der positive Saldo aus dieser Verrechnung noch auf einem (gesonderten) Konto der Beklagten liegt, vermag daran nichts zu ändern. Die klagende Partei hat sich hinsichtlich des Anspruches des Verstorbenen auf die Mietzinse aus dem Titel des vom Hauseigentümer vertraglich eingeräumten Fruchtgenussrechtes direkt mit diesem und nicht mit seinem Vertreter auseinanderzusetzen. Selbst allfällige Kondiktionsansprüche der Mieter wären nicht gegenüber dem Bevollmächtigten des Hauseigentümers, der insoweit nur Zahlstelle war (vergleiche 5 Ob 148/03f), sondern gegen den Hauseigentümer als Vollmachtgeber und eigentlichen Leistungsempfänger zu richten.

Die klagende Partei konnte keinen Rechtsgrund darlegen, aus dem sie als Rechtsnachfolgerin des verstorbenen

Fruchtgenussberechtigten Ansprüche gegen die Beklagte als Machthaber des Hauseigentümers direkt geltend machen könnte. Zwischen dem Verstorbenen und der Beklagten bestand kein Vertragsverhältnis. Die klagende Partei bestritt selbst, dass die Beklagte (auch) von Felicije B***** zum Hausverwalter bestellt worden sei. Die Rechtsprechung, dass die Hausverwaltungsvollmacht, die einem berufsmäßigen Hausverwalter erteilt wurde, unter Umständen nach dem Ableben des Machtgebers fortbesteht (vgl RIS-Justiz RS0019903), kommt hier schon deshalb nicht zum Tragen, weil das Hausverwaltungsunternehmen des ursprünglich von der verstorbenen Margarete B***** beauftragten Mag. S***** im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf Mag. W*****, der nunmehr unter dem Firmenwortlaut der beklagten Partei auftritt, übergegangen ist. Diesem wurde nur vom Hauseigentümer, nicht aber auch vom Fruchtgenussberechtigten eine entsprechende Vollmacht erteilt. Die klagende Partei konnte keinen Rechtsgrund darlegen, aus dem sie als Rechtsnachfolgerin des verstorbenen Fruchtgenussberechtigten Ansprüche gegen die Beklagte als Machthaber des Hauseigentümers direkt geltend machen könnte. Zwischen dem Verstorbenen und der Beklagten bestand kein Vertragsverhältnis. Die klagende Partei bestritt selbst, dass die Beklagte (auch) von Felicije B***** zum Hausverwalter bestellt worden sei. Die Rechtsprechung, dass die Hausverwaltungsvollmacht, die einem berufsmäßigen Hausverwalter erteilt wurde, unter Umständen nach dem Ableben des Machtgebers fortbesteht (vergleiche RIS-Justiz RS0019903), kommt hier schon deshalb nicht zum Tragen, weil das Hausverwaltungsunternehmen des ursprünglich von der verstorbenen Margarete B***** beauftragten Mag. S***** im Wege der Einzelrechtsnachfolge auf Mag. W*****, der nunmehr unter dem Firmenwortlaut der beklagten Partei auftritt, übergegangen ist. Diesem wurde nur vom Hauseigentümer, nicht aber auch vom Fruchtgenussberechtigten eine entsprechende Vollmacht erteilt.

Die Annahme, die Beklagte habe beim Inkasso der Mietzinse als Scheinvertreterin des in Wahrheit berechtigten Fruchtnießers gehandelt und die klagende Partei habe diese Vertretungshandlung durch Geltendmachung ihres Anspruches auf Vorteilszuwendung genehmigt (§ 1016 ABGB letzter Halbsatz), scheitert schon daran, dass die Beklagte nicht namens des Fruchtnießers, sondern namens des Hauseigentümers handelte und hiebei von der Vollmacht des letzteren und nicht von einer Vollmacht des Fruchtnießers Gebrauch machen wollte. Es fehlte der Beklagten am Willen, für den Fruchtniesser zu handeln (vgl Strasser aaO Rz 11). Aus demselben Grund kommt auch eine Berufung auf die Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 1035 ABGB) nicht in Betracht. Die Rechtsgründe des Schadenersatzes oder der Bereicherung kommen nicht zum Tragen, weil die klagende Partei ohnehin einen entsprechenden Anspruch gegen den Hauseigentümer auf Grund des von diesem eingeräumten Fruchtgenussrechtes geltend machen kann. Wie die Vorinstanzen insoweit zutreffend ausgeführt haben, stehen dem Fruchtniesser unabhängig von einer dinglichen Begründung des Fruchtgenussrechtes durch Eintragung ins Grundbuch dieselben Rechte wie bei Verbücherung des Fruchtgenussrechtes und damit eine eigentümerähnliche Stellung zu (SZ 57/155). Die klagende Partei kann demnach den Anspruch auf Herausgabe des Mietzinssaldos gegenüber dem Hauseigentümer unter Berufung auf das vertraglich eingeräumte Fruchtgenussrecht erheben. Die Beklagte ist als bloße Zahlstelle auch nicht bereichert. Die Annahme, die Beklagte habe beim Inkasso der Mietzinse als Scheinvertreterin des in Wahrheit berechtigten Fruchtnießers gehandelt und die klagende Partei habe diese Vertretungshandlung durch Geltendmachung ihres Anspruches auf Vorteilszuwendung genehmigt (Paragraph 1016, ABGB letzter Halbsatz), scheitert schon daran, dass die Beklagte nicht namens des Fruchtnießers, sondern namens des Hauseigentümers handelte und hiebei von der Vollmacht des letzteren und nicht von einer Vollmacht des Fruchtnießers Gebrauch machen wollte. Es fehlte der Beklagten am Willen, für den Fruchtniesser zu handeln (vergleiche Strasser aaO Rz 11). Aus demselben Grund kommt auch eine Berufung auf die Geschäftsführung ohne Auftrag (Paragraph 1035, ABGB) nicht in Betracht. Die Rechtsgründe des Schadenersatzes oder der Bereicherung kommen nicht zum Tragen, weil die klagende Partei ohnehin einen entsprechenden Anspruch gegen den Hauseigentümer auf Grund des von diesem eingeräumten Fruchtgenussrechtes geltend machen kann. Wie die Vorinstanzen insoweit zutreffend ausgeführt haben, stehen dem Fruchtniesser unabhängig von einer dinglichen Begründung des Fruchtgenussrechtes durch Eintragung ins Grundbuch dieselben Rechte wie bei Verbücherung des Fruchtgenussrechtes und damit eine eigentümerähnliche Stellung zu (SZ 57/155). Die klagende Partei kann demnach den Anspruch auf Herausgabe des Mietzinssaldos gegenüber dem Hauseigentümer unter Berufung auf das vertraglich eingeräumte Fruchtgenussrecht erheben. Die Beklagte ist als bloße Zahlstelle auch nicht bereichert.

Das Berufungsgericht hat daher die Passivlegitimation der Beklagten im Ergebnis zu Recht verneint. Seine die klageabweisende Entscheidung ist somit zu bestätigen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E72879

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0060OB00247.03X.0325.000

Im RIS seit

24.04.2004

Zuletzt aktualisiert am

12.10.2012

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