

TE OGH 2001/6/26 1Ob98/01w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Mag. Barbara U*****, 2) Dr. Andreas Ernst Z*****, und 3) Dr. Michael R*****, alle vertreten durch Dr. Gerhard Richter und Dr. Rudolf Zahlbruckner, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Heinz W*****, vertreten durch Dr. Rath & Partner, Rechtsanwälte in Graz, und die Nebenintervenientin Dagmar H*****, vertreten durch Dr. Richard Benda, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung (Streitwert 24.000 S) infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 7. Februar 2001, GZ 3 R 293/00f-100, womit infolge Berufung der beklagten Partei und der Nebenintervenientin das Urteil des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 11. August 2000, GZ 6 C 590/94d-92, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger Ergänzung des Verfahrens an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

Text

Begründung:

Die Kläger beehrten, den Beklagten schuldig zu erkennen, ihnen eine Grazer Dachgeschosswohnung geräumt zu übergeben. Sie brachten vor, sie hätten den Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung sowie die Sanierung leerstehender Wohnungen auch unter Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel finanziert. Sie hätten deshalb als Vermieter frühzeitig Kontakt mit potentiellen Mietern aufgenommen, um die zukünftige Vermietung der Wohnungen sicherzustellen. Den Mietinteressenten sei mitgeteilt worden, sie könnten im Falle einer Vermietung auf die Ausgestaltung der Bestandsobjekte Einfluss nehmen, um den geplanten einfachen Standard auf eigene Kosten anzuheben. Es sei jedoch von vornherein vereinbart worden, dass die Darlehensschuld der Vermieter durch deren Umlegung auf den Mietzins refinanziert werde. Das sei die Grundlage auch für den Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung gewesen. Dieser Ausbau sei überdies noch vor Vermietung der Dachgeschosswohnung an die Nebenintervenientin durchgeführt worden. Letztere habe daher nicht einen unausgebauten Dachboden gemietet. Die Übertragung ihrer Mietrechte auf den Beklagten sei rechtsunwirksam. Die angebliche Hausverwalterin, die im

"Zeitpunkt der Unterfertigung der 'Vereinbarung' vom 20. 6. 1994 ... nur Minderheitseigentümerin der Liegenschaft" gewesen sei, habe mit dem Beklagten einen ungewöhnlich niedrigen Mietzins von bloß 3,71 S je m² für eine Innenstadtluxuswohnung von 145,54 m² vereinbart. Somit hätte der Beklagte erkennen müssen, dass dieses Rechtsgeschäft von der Hausverwaltervollmacht nicht gedeckt sei. Für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses sei eine an die Nebenintervenientin geleistete Ablösezahlung belanglos, sei doch ein solcher Vermögenswert nicht den Vermietern zugeflossen. Der Betrag von 1,5 Mio S übersteige auch bei weitem den von der Nebenintervenientin aufgewendeten Betrag. Die Nebenintervenientin hätte gegen die Vermieter im Zeitpunkt des vom Beklagten erklärten Vertragseintritts keinen Anspruch gemäß § 10 MRG mehr gehabt. Die Kläger begehren, den Beklagten schuldig zu erkennen, ihnen eine Grazer Dachgeschosswohnung geräumt zu übergeben. Sie brachten vor, sie hätten den Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung sowie die Sanierung leerstehender Wohnungen auch unter Inanspruchnahme öffentlicher Förderungsmittel finanziert. Sie hätten deshalb als Vermieter frühzeitig Kontakt mit potentiellen Mietern aufgenommen, um die zukünftige Vermietung der Wohnungen sicherzustellen. Den Mietinteressenten sei mitgeteilt worden, sie könnten im Falle einer Vermietung auf die Ausgestaltung der Bestandsobjekte Einfluss nehmen, um den geplanten einfachen Standard auf eigene Kosten anzuheben. Es sei jedoch von vornherein vereinbart worden, dass die Darlehensschuld der Vermieter durch deren Umlegung auf den Mietzins refinanziert werde. Das sei die Grundlage auch für den Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung gewesen. Dieser Ausbau sei überdies noch vor Vermietung der Dachgeschosswohnung an die Nebenintervenientin durchgeführt worden. Letztere habe daher nicht einen unausgebauten Dachboden gemietet. Die Übertragung ihrer Mietrechte auf den Beklagten sei rechtsunwirksam. Die angebliche Hausverwalterin, die im "Zeitpunkt der Unterfertigung der 'Vereinbarung' vom 20. 6. 1994 ... nur Minderheitseigentümerin der Liegenschaft" gewesen sei, habe mit dem Beklagten einen ungewöhnlich niedrigen Mietzins von bloß 3,71 S je m² für eine Innenstadtluxuswohnung von 145,54 m² vereinbart. Somit hätte der Beklagte erkennen müssen, dass dieses Rechtsgeschäft von der Hausverwaltervollmacht nicht gedeckt sei. Für die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses sei eine an die Nebenintervenientin geleistete Ablösezahlung belanglos, sei doch ein solcher Vermögenswert nicht den Vermietern zugeflossen. Der Betrag von 1,5 Mio S übersteige auch bei weitem den von der Nebenintervenientin aufgewendeten Betrag. Die Nebenintervenientin hätte gegen die Vermieter im Zeitpunkt des vom Beklagten erklärten Vertragseintritts keinen Anspruch gemäß Paragraph 10, MRG mehr gehabt.

Der Beklagte wendete ein, er habe die Dachgeschoßwohnung zu angemessenen Bedingungen gemietet, sei doch auch die an die Nebenintervenientin gezahlte Ablöse von 1,5 Mio S in Anschlag zu bringen. Die Nebenintervenientin habe 1977 einen "leeren Dachboden angemietet" und den "gesamten Dachbodenausbau" selbst finanziert. Auf ihn sei bloß das Mietrecht "zu den bestehenden Bedingungen" übertragen worden. Sein Eintritt in das Mietverhältnis beruhe auf einer Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, die von der gesetzlichen Hausverwaltervollmacht umfasst sei. Ihm sei ferner keine fahrlässige Unkenntnis einer allfälligen Überschreitung der Hausverwaltervollmacht anlastbar. Ohne die Ablösevereinbarung wäre die Nebenintervenientin entweder nicht ausgezogen oder hätte die Wohnung an eines ihrer eintrittsberechtigten Kinder weitergegeben. Die Nebenintervenientin brachte vor, sie habe den Ausbau der Dachgeschoßwohnung selbst finanziert. Sie habe sich in einem "Vertrag sui generis" im Verhältnis zu den Miteigentümern der Liegenschaft als Vermieter zur Darlehenstilgung verpflichtet. Die Vermieter seien bloß "formal ... als Antragsteller für allfällige Förderungsmittel" ausgewiesen gewesen. Sie habe die jeweiligen Tilgungsraten geleistet. Die Hausverwalterin habe ihr gesagt, die Vermieter könnten keine Investitionsablässe zahlen, weshalb sie sich selbst einen Nachmieter suchen solle, der zur Leistung einer solchen Ablöse bereit und in der Lage sei. Werde auch die Ablösezahlung des Beklagten in Anschlag gebracht, fehle es an einem krassen Missverhältnis zwischen dem angemessenen und dem vereinbarten Mietzins. Sie habe dem Beklagten die "Rückzahlung der noch offenen Darlehen" zugesagt und sich verpflichtet, ihn soweit schad- und klaglos zu halten. Das Erstgericht traf im zweiten Rechtsgang unter anderem folgende Feststellungen:

Die Nebenintervenientin habe im Mai 1976 eine in der Grazer Innenstadt gelegene Wohnung gemietet. Einen Monat später habe die Hausverwalterin erklärt, diese Wohnung wieder zu benötigen. Die Nebenintervenientin habe sich mit der Auflösung des Mietvertrags unter der Bedingung einverstanden erklärt, dass "sie den Dachboden ausbauen könne". Damals sei nach der gesetzlichen Wohnbauförderung "nur der Eigentümer einer Liegenschaft bzw eines Bauobjektes als Förderungswerber für ein Darlehen in Betracht" gekommen. Deshalb habe die Hausverwalterin mit der Nebenintervenientin vereinbart, sie werde namens "der Hauseigentümer ein Darlehen aufnehmen", das die Nebenintervenientin zu tilgen habe. Das sei der Grund, weshalb im Mietvertrag mit der Nebenintervenientin über die

Dachgeschosswohnung vom 1. 8. 1977 nur ein (monatlicher) Mietzins von 520 S vereinbart worden sei. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses habe "lediglich ein 'nackter' d. h. unausgebauter Dachboden" bestanden. Auf Wunsch und Kosten der Nebenintervenientin sei nicht die geförderte Standard-, sondern eine "Luxusausführung" hergestellt worden. Am 20. 6. 1994 sei der Beklagte "mit Zustimmung der Hausverwalterin ... in den Mietvertrag vom 1. 8. 1977 als Rechtsnachfolger der Nebenintervenientin" eingetreten. Das Eintrittsschreiben habe der Vertreter der Nebenintervenientin verfasst. In diesem Zeitpunkt habe der nach dem Gesetz "höchstzulässige" (monatliche) Mietzins "für den reinen Dachboden unter Berücksichtigung seiner Ausbaumöglichkeit"

2.970 S, für "die ausgebaute Dachgeschosswohnung" dagegen 6.025 S betragen. Anlässlich des Eintritts des Beklagten in das Mietverhältnis habe die Nebenintervenientin erklärt, einen "'leeren', also nicht ausgebauten Dachboden gemietet" zu haben, weshalb der Mietzins "so gering bemessen worden sei". Der Beklagte habe ferner über die von der Nebenintervenientin im Zusammenhang mit der Finanzierung des Dachgeschossausbaus halbjährlich gezahlten Darlehenstilgungsraten an das Land Steiermark Bescheid gewusst. Diese Umstände hätten den Beklagten bewogen, in die Zahlung einer Ablöse von 1,5 Mio S an die Nebenintervenientin einzuwilligen. Er habe 700.000 S bar gezahlt und der Nebenintervenientin über weitere 800.000 S eine Bankgarantie übergeben. Die Nebenintervenientin habe dem Beklagten zugesagt, "die noch offenen Rückzahlungen an das Land zu leisten und ihn diesbezüglich schad- und klaglos zu halten". Der Beklagte habe mit der Hausverwalterin nur einmal telefoniert. Diese habe ihm versichert, dass "die getroffene Vereinbarung in Ordnung sei". Für die Höhe der Ausbaukosten und deren "Finanzierung" habe sich der Beklagte nicht interessiert. Ihm sei jedoch "im Zeitpunkt der Vereinbarung mit der Nebenintervenientin bzw der Hausverwalterin" bekannt gewesen, dass "der Mietzins für die gegenständliche Wohnung zu gering bemessen" sei. Dennoch habe er keine Erkundigungen "zur Zulässigkeit dieser Vereinbarung" eingeholt.

Diesen Sachverhalt beurteilte das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht dahin, dass die Vereinbarung der Hausverwalterin mit dem Beklagten über dessen Eintritt in das Mietverhältnis als Rechtsnachfolger der Nebenintervenientin eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung gewesen sei. Die Hausverwaltervollmacht erstreckte sich jedoch nur auf Geschäfte der ordentlichen Verwaltung. Darunter falle nicht der Abschluss eines Mietvertrags zu unüblichen Bedingungen wie etwa zu einem unangemessen niedrigen Mietzins. Der mit dem Beklagten vereinbarte Mietzins von 520 S erreiche den angemessenen Mietzins bei weitem nicht. Die Hausverwalterin habe daher ihre Vertretungsbefugnis bei Einwilligung in den Eintritt des Beklagten in das bestehende Bestandverhältnis als Mieter missbraucht. Der Beklagte habe diese "Überschreitung der Vertretungsbefugnis" zumindest fahrlässig missachtet, weil er sich trotz des geringen Mietzinses nicht "näher" erkundigt habe. Die Zahlung von 1,5 Mio S an die Nebenintervenientin entlaste ihn nicht, sei doch dieser Betrag nicht den Vermietern, sondern der Nebenintervenientin zugeflossen. Somit sei der Eintritt des Beklagten in das Bestandverhältnis als Rechtsnachfolger der vorherigen Mieterin rechtsunwirksam. Er habe deshalb das titellos benützte Bestandobjekt zu räumen.

Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Nach dessen Ansicht bedürfen die unterschiedlichen Standpunkte der Parteien über die Finanzierung des Dachbodenausbaus keiner Klärung. Bei einer Vollmachtsüberschreitung bleibe das Rechtsgeschäft mit dem Dritten unberührt. Das gelte nur dann nicht, wenn der Dritte den Vollmachtsmissbrauch gekannt habe oder ihm "der Missbrauch nur aus grober Fahrlässigkeit unbekannt" geblieben sei. Dem Beklagten sei grobe Fahrlässigkeit anlässlich des Eintritts in das Mietverhältnis als Rechtsnachfolger der Nebenintervenientin nicht anlastbar. Dieses Rechtsgeschäft habe sich für den Beklagten "vereinfacht" so dargestellt, dass er einen Mietvertrag mit einem sehr niedrigen Hauptmietzins übernehme, dafür aber im Voraus 1,5 Mio S zahlen müsse. Die Unterlassung weiterer Erkundigungen sei dem Beklagten nicht vorwerfbar, habe ihn doch die Nebenintervenientin über die Gründe für den niedrigen Mietzins informiert. Er habe mit der Hausverwalterin auch einmal telefoniert und dabei erfahren, dass "die getroffene Vereinbarung in Ordnung sei". Somit könne nicht gesagt werden, "der Beklagte hätte bei Anstellen einfacher und naheliegender Überlegungen erkennen können und müssen, dass ihn die Hausverwalterin zum Nachteil der von ihr vertretenen Hauseigentümer in den mit der Nebenintervenientin bestehenden Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen eintreten" lasse. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil erhebliche Rechtsfragen nach § 502 Abs 1 ZPO nicht zu lösen gewesen seien. Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Nach dessen Ansicht bedürfen die unterschiedlichen Standpunkte der Parteien über die Finanzierung des Dachbodenausbaus keiner Klärung. Bei einer

Vollmachtsüberschreitung bleibe das Rechtsgeschäft mit dem Dritten unberührt. Das gelte nur dann nicht, wenn der Dritte den Vollmachtsmissbrauch gekannt habe oder ihm "der Missbrauch nur aus grober Fahrlässigkeit unbekannt" geblieben sei. Dem Beklagten sei grobe Fahrlässigkeit anlässlich des Eintritts in das Mietverhältnis als Rechtsnachfolger der Nebenintervenientin nicht anlastbar. Dieses Rechtsgeschäft habe sich für den Beklagten "vereinfacht" so dargestellt, dass er einen Mietvertrag mit einem sehr niedrigen Hauptmietzins übernehme, dafür aber im Voraus 1,5 Mio S zahlen müsse. Die Unterlassung weiterer Erkundigungen sei dem Beklagten nicht vorwerfbar, habe ihn doch die Nebenintervenientin über die Gründe für den niedrigen Mietzins informiert. Er habe mit der Hausverwalterin auch einmal telefoniert und dabei erfahren, dass "die getroffene Vereinbarung in Ordnung sei". Somit könne nicht gesagt werden, "der Beklagte hätte bei Anstellen einfacher und naheliegender Überlegungen erkennen können und müssen, dass ihn die Hausverwalterin zum Nachteil der von ihr vertretenen Hauseigentümer in den mit der Nebenintervenientin bestehenden Mietvertrag zu den bisherigen Bedingungen eintreten" lasse. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil erhebliche Rechtsfragen nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zu lösen gewesen seien.

Die außerordentliche Revision der Kläger ist, wie sich aus den folgenden Erwägungen ergeben wird, zulässig; sie ist im Rahmen des im Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsbegehrens auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Das Berufungsgericht stützte seine Rechtsausführungen im Aufhebungsbeschluss des ersten Rechtsgangs (ON 56) auf die Entscheidung 1 Ob 600/94 (= MietSlg 47.039/7). Es hat jedoch aus dieser Entscheidung unzutreffende Schlussfolgerungen zur Lösung des Anlassfalls gezogen. Dort wurde zunächst die gesetzliche "Anscheinsvollmacht" des Hausverwalters erörtert, die nur die mit der Verwaltung gewöhnlich verbundenen Geschäfte - also die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung - umfasst. Soweit in der Folge der Missbrauch der Vertretungsmacht erörtert wurde, betreffen diese Ausführungen nicht das Handeln ohne Vollmacht, sondern nur den für den Erklärungsempfänger aus besonderen Gründen nicht erkennbaren ermächtigungswidrigen Gebrauch einer im Außenverhältnis nach § 1029 ABGB bestehenden Vertretungsmacht. Das belegen auch die zitierten Vorentscheidungen (SZ 64/13; SZ 62/218; vgl im Übrigen Strasser in Rummel, ABGB3 §§ 1016, 1017 Rz 23). 1. Das Berufungsgericht stützte seine Rechtsausführungen im Aufhebungsbeschluss des ersten Rechtsgangs (ON 56) auf die Entscheidung 1 Ob 600/94 (= MietSlg 47.039/7). Es hat jedoch aus dieser Entscheidung unzutreffende Schlussfolgerungen zur Lösung des Anlassfalls gezogen. Dort wurde zunächst die gesetzliche "Anscheinsvollmacht" des Hausverwalters erörtert, die nur die mit der Verwaltung gewöhnlich verbundenen Geschäfte - also die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung - umfasst. Soweit in der Folge der Missbrauch der Vertretungsmacht erörtert wurde, betreffen diese Ausführungen nicht das Handeln ohne Vollmacht, sondern nur den für den Erklärungsempfänger aus besonderen Gründen nicht erkennbaren ermächtigungswidrigen Gebrauch einer im Außenverhältnis nach Paragraph 1029, ABGB bestehenden Vertretungsmacht. Das belegen auch die zitierten Vorentscheidungen (SZ 64/13; SZ 62/218; vergleiche im Übrigen Strasser in Rummel, ABGB3 Paragraphen 1016,, 1017 Rz 23).

1. 1. Hier ist, was zunächst klarzustellen ist, nicht ein allenfalls ermächtigungswidriger Gebrauch einer zur Besorgung von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung tatsächlich anvertrauten Vertretungsmacht zu beurteilen, mangelt es doch an Prozessbehauptungen und Feststellungen, aus denen eine solche Bevollmächtigung der Hausverwalterin - wenn auch nur infolge eines durch das Verhalten der Machtgeber hervorgerufenen Anscheins - für den Zeitpunkt der mit dem Beklagten geschlossenen Vereinbarung (20. 6. 1994) ableitbar wäre. Der Beklagte berief sich in seinen Einwendungen auch immer nur darauf, dass der Hausverwalter nach dem Gesetz ermächtigt sei, Rechtsgeschäfte im Rahmen der ordentlichen Verwaltung namens des Geschäftsherrn zu schließen, und die Vereinbarung seines Eintritts in das Mietverhältnis als Rechtsnachfolger der Nebenintervenientin eine solche Maßnahme gewesen sei. Eine Anscheinsvollmacht der Hausverwalterin für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung wurde auch von der Nebenintervenientin nicht behauptet. Es ist somit nur die nach den Umständen des Einzelfalls zu ziehende Grenze der Verwaltervollmacht gemäß § 1029 ABGB präjudiziell. 1. 1. Hier ist, was zunächst klarzustellen ist, nicht ein allenfalls ermächtigungswidriger Gebrauch einer zur Besorgung von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung tatsächlich anvertrauten Vertretungsmacht zu beurteilen, mangelt es doch an Prozessbehauptungen und Feststellungen, aus denen eine solche Bevollmächtigung der Hausverwalterin - wenn auch nur infolge eines durch das Verhalten der Machtgeber hervorgerufenen Anscheins - für den Zeitpunkt der mit dem Beklagten geschlossenen Vereinbarung (20. 6. 1994) ableitbar wäre. Der Beklagte berief sich in seinen Einwendungen auch immer nur darauf, dass der Hausverwalter

nach dem Gesetz ermächtigt sei, Rechtsgeschäfte im Rahmen der ordentlichen Verwaltung namens des Geschäftsherrn zu schließen, und die Vereinbarung seines Eintritts in das Mietverhältnis als Rechtsnachfolger der Nebenintervenientin eine solche Maßnahme gewesen sei. Eine Anscheinsvollmacht der Hausverwalterin für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung wurde auch von der Nebenintervenientin nicht behauptet. Es ist somit nur die nach den Umständen des Einzelfalls zu ziehende Grenze der Verwaltervollmacht gemäß Paragraph 1029, ABGB präjudiziell.

2. Nach der Entscheidung 1 Ob 600/94 gehört der Abschluss von Bestandverträgen mit Dritten auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Dabei ist für die Beurteilung, ob der Vertragsinhalt gewöhnlichen Bedingungen entspricht, der Horizont des Erklärungsempfängers maßgebend, sodass Umstände, die der Vertragspartner weder kannte noch kennen musste, die den Vertrag jedoch zu einem solchen ungewöhnlichen Inhalts machen, unbeachtlich sind. Überdies sind für die Abgrenzung zwischen der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung wirtschaftliche Gesichtspunkte ausschlaggebend. An diesen Grundsätzen ist festzuhalten.

3. Die Kläger bekämpften in ihrer Berufungsbeantwortung unter anderem die erstgerichtlichen Feststellungen, dass der mit der Nebenintervenientin im Mai 1976 geschlossene Mietvertrag einen unausgebauten Dachboden betroffen und die Hausverwalterin mit der Nebenintervenientin die Aufnahme eines Darlehens "auf den Namen der Hauseigentümer" vereinbart habe, das von der Nebenintervenientin zu tilgen sei und der Finanzierung des Dachbodenausbaus dienen solle. Träfen diese Tatsachen zu und erreichte die Darlehensbelastung der Nebenintervenientin für den Dachbodenausbau inklusive Zinsen und Spesen eine Größenordnung von ungefähr 1,5 Mio S, so hätte sich der wirtschaftliche Hintergrund des Eintritts des Beklagten in das Mietverhältnis als Rechtsnachfolger der bisherigen Mieterin nach den unter 2. erörterten Gesichtspunkten so dargestellt, dass er zwar einen niedrigen laufenden Monatsmietzins zahlt, dass aber auch die Leistung von 1,5 Mio S als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung zu qualifizieren ist, weil sich die Vormieterin der im Verhältnis zu den Vermietern übernommenen Verpflichtung zur Rückzahlung des für den Dachbodenausbau aufgenommenen Darlehens nicht schon durch die Aufgabe ihres Mietrechts hätte entledigen können und die Nebenintervenientin offenkundig deshalb auch dem Beklagten zusicherte, die zukünftig fällig werdenden Tilgungsraten weiterhin zu zahlen. Somit käme der vom Beklagten gezahlte Betrag von 1,5 Mio S im Weg über die von der Vormieterin übernommene Vertragspflicht zur Darlehenstilgung ohnehin den Vermietern zugute, um auf diese Weise einen durch den Dachbodenausbau eingetretenen Vermögenszuwachs zu lukrieren. Erweise sich die Nebenintervenientin in ihrem Verhältnis zu den Vermietern als nicht vertragstreu, so könnte das nicht dem Beklagten zur Last fallen. Es ist daher - entgegen der Ansicht der Kläger - belanglos, ob die Nebenintervenientin allfälligen Zahlungsverpflichtungen nach Aufgabe ihres Mietrechts auch weiterhin nachkommt. Unter den soeben erörterten Voraussetzungen würde sich also die Gegenleistung des Beklagten für die Gebrauchsüberlassung nicht im vereinbarten Monatsmietzins von 520 S erschöpfen, sondern es wäre der Ablösebetrag von 1,5 Mio S nach wirtschaftlichen Kriterien sukzessive auf den zum Stichtag (20. 6. 1994) angemessenen Monatsmietziens von 6.025 S anzurechnen, um so die monatliche Differenz zwischen dem angemessenen und dem laufend bezahlten Mietzins zu decken. Daraus ergäbe sich eine Mietdauer unter Heranziehung des angemessenen Mietzinses von rund 22 Jahren ohne Wertsicherung. Auch unter Berücksichtigung einer im fortgesetzten Verfahren nach ortsüblichen Mietvertragsbedingungen noch zu ermittelnden Wertsicherung wird sich voraussichtlich noch immer eine langjährige Mietdauer zum angemessenen Mietzins ergeben. Den getroffenen Feststellungen ist ferner kein dem Beklagten eingeräumtes Weitergaberecht zu entnehmen.

Unter solchen Umständen des Einzelfalls wäre die einerseits vom Horizont des Beklagten als Erklärungsempfänger und andererseits nach wirtschaftlichen Kriterien zu würdigende Vereinbarung keine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, die von der Verwaltervollmacht gemäß § 1029 ABGB nicht umfasst gewesen wäre. Dann wäre vielmehr der vereinbarte Eintritt des Beklagten in das Bestandverhältnis anstelle der bisherigen Mieterin als Rechtsgeschäft auf ortsübliche Zeit zu ortsüblichen Bedingungen zu werten. Unter solchen Umständen des Einzelfalls wäre die einerseits vom Horizont des Beklagten als Erklärungsempfänger und andererseits nach wirtschaftlichen Kriterien zu würdigende Vereinbarung keine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung, die von der Verwaltervollmacht gemäß Paragraph 1029, ABGB nicht umfasst gewesen wäre. Dann wäre vielmehr der vereinbarte Eintritt des Beklagten in das Bestandverhältnis anstelle der bisherigen Mieterin als Rechtsgeschäft auf ortsübliche Zeit zu ortsüblichen Bedingungen zu werten.

4. Gemäß § 508a Abs 1 ZPO ist der Oberste Gerichtshof bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an einen Ausspruch des Berufungsgerichts nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden. Wie aus den voranstehenden Ausführungen folgt, hängt die Entscheidung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ab, weil das Berufungsgericht die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs unzutreffend auf den Anlassfall anwendete und der Abweisung des Räumungsbegehrens eine Rechtsansicht zugrundelegte, die ein solches Ergebnis (noch) nicht zu tragen vermag, durfte sich doch der Beklagte ohne eine grobe Verkennung seiner Nachforschungspflicht nicht schon auf nicht verifizierte Erklärungen der Nebenintervenientin über die näheren Umstände der Finanzierung des Dachbodenausbaus und auf deren Zusicherung ihm gegenüber verlassen, weiterhin Darlehensrückzahlungen zu leisten. Daran kann auch die Äußerung der Hausverwalterin anlässlich eines Telefonats, der Vertrag sei "in Ordnung", nichts ändern, wäre doch eine Überprüfung erforderlich gewesen, ob deren Verhalten trotz der Vereinbarung eines ungewöhnlich niedrigen Mietzinses wegen besonderer Umstände des Einzelfalls noch als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu gelten hat.

4. Gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO ist der Oberste Gerichtshof bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an einen Ausspruch des Berufungsgerichts nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO nicht gebunden. Wie aus den voranstehenden Ausführungen folgt, hängt die Entscheidung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ab, weil das Berufungsgericht die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs unzutreffend auf den Anlassfall anwendete und der Abweisung des Räumungsbegehrens eine Rechtsansicht zugrundelegte, die ein solches Ergebnis (noch) nicht zu tragen vermag, durfte sich doch der Beklagte ohne eine grobe Verkennung seiner Nachforschungspflicht nicht schon auf nicht verifizierte Erklärungen der Nebenintervenientin über die näheren Umstände der Finanzierung des Dachbodenausbaus und auf deren Zusicherung ihm gegenüber verlassen, weiterhin Darlehensrückzahlungen zu leisten. Daran kann auch die Äußerung der Hausverwalterin anlässlich eines Telefonats, der Vertrag sei "in Ordnung", nichts ändern, wäre doch eine Überprüfung erforderlich gewesen, ob deren Verhalten trotz der Vereinbarung eines ungewöhnlich niedrigen Mietzinses wegen besonderer Umstände des Einzelfalls noch als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu gelten hat.

Wenn somit die vom Erstgericht festgestellten Erklärungen der Nebenintervenientin wahr gewesen wären und ferner die zuvor erörterten weiteren Voraussetzungen zuträfen, müssten die Vermieter den Eintritt des Beklagten in das Mietverhältnis über die Dachgeschosswohnung als Rechtsnachfolger der Nebenintervenientin gegen sich gelten lassen, weil der Beklagte, wären ihm von der Hausverwalterin bzw der Nebenintervenientin auf Verlangen entsprechende Nachweise vorgelegt worden, eine Überschreitung der bestehenden Vollmacht nicht mehr hätte in Erwägung ziehen müssen. Dann hätte jedenfalls keine Verpflichtung mehr bestanden, aufgrund naheliegender Überlegungen durch einfache Erkundigungen weitere Aufklärungen über das beabsichtigte Rechtsgeschäft herbeizuführen, wäre es doch dann jedenfalls ein solches auf ortsübliche Zeit zu ortsüblichen Bedingungen gewesen. Sollte die allfällige finanzielle Gesamtbelastung der Nebenintervenientin wegen des Dachbodenausbaus 1,5 Mio S nicht erreichen, aber dessenungeachtet beträchtlich sein, so könnte der Eintritt des Beklagten in das bestehende Mietverhältnis dennoch ein Rechtsgeschäft auf ortsübliche Zeit zu ortsüblichen Bedingungen gewesen sein, weil insofern ein gewisser Beurteilungsspielraum besteht, dessen Untergrenze nach den dann maßgebenden Umständen des Einzelfalls nicht bei 1,5 Mio S liegen muss.

Das Berufungsgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren zunächst die Beweisrüge der Kläger auch in den unter 3. aufgezeigten Punkten zu erledigen haben. Je nach dem Ergebnis solcher Erwägungen werden allenfalls noch Feststellungen über die Höhe des angemessenen Mietzinses unter Berücksichtigung seiner Wertsicherung nach ortsüblichen Bedingungen seit dem 20. 6. 1994 und über die finanzielle Gesamtbelastung der Nebenintervenientin aufgrund einer gegenüber den Vermietern allenfalls übernommenen Rechtspflicht zur Darlehenstilgung erforderlich sein. Erst dann wird eine abschließende rechtliche Beurteilung des erhobenen Räumungsbegehrens möglich sein.

5. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E65177 1Ob98.01w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0010OB00098.01W.0626.000

Dokumentnummer

JJT_20010626_OGH0002_0010OB00098_01W0000_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