

TE OGH 1999/10/21 20b287/99s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.10.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verein B*****, vertreten durch den Obmann Christian K*****, vertreten durch Dr. Siegfried Leitner und Dr. Rudolf Hammer, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. Olga Sch*****, vertreten durch Dr. Hans-Günther Medwed, Mag. Heinz Kupferschmid und Mag. Michael Medwed, Rechtsanwälte in Graz, und 2. Gertraud E*****, wegen Aufkündigung, infolge der Rekurse der klagenden und der erstbeklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 30. Juni 1999, GZ 3 R 61/99h-15, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 24. Jänner 1999, GZ 5 C 701/98a-9, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Beide Parteien haben die Kosten ihrer Rekursbeantwortungen jeweils selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Beklagten sind Schwestern und je zur Hälfte Eigentümerinnen der Liegenschaft EZ *****, mit dem Haus G*****. Die klagende Partei ist auf Grund eines mit den beklagten Parteien abgeschlossenen Mietvertrages vom 10. 7. 1997 Hauptmieterin des im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokales mit einer Gesamtfläche von 128 m2. Dieser Mietvertrag wurde nach dessen schriftlicher Urkunde seitens der Vermieter von der Erstbeklagten einerseits und der Zweitbeklagten, "Letztere vertreten durch Erstere als bevollmächtigte Hausverwalterin", abgeschlossen, wobei die Vertragsurkunde lediglich von der Erstbeklagten im eigenen Namen sowie in der für die Zweitbeklagte vorgesehenen Unterschriftenzeile nochmals mit dem Zusatz "i. V." (= in Vertretung) gefertigt wurde. Nach § 2 des Vertrages kann das Mietverhältnis ua beiderseits unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Quartalsende aufgekündigt werden. Die Beklagten sind Schwestern und je zur Hälfte Eigentümerinnen der Liegenschaft EZ *****, mit dem Haus G*****. Die klagende Partei ist auf Grund eines mit den beklagten Parteien abgeschlossenen Mietvertrages vom 10. 7. 1997 Hauptmieterin des im Erdgeschoß gelegenen Geschäftslokales mit einer Gesamtfläche von 128 m2. Dieser Mietvertrag wurde nach dessen schriftlicher Urkunde seitens der Vermieter von der Erstbeklagten einerseits und der Zweitbeklagten, "Letztere vertreten durch Erstere als bevollmächtigte Hausverwalterin", abgeschlossen, wobei die Vertragsurkunde lediglich von der Erstbeklagten im eigenen Namen sowie in der für die Zweitbeklagte

vorgesehenen Unterschriftenzeile nochmals mit dem Zusatz "i. römisch fünf." (= in Vertretung) gefertigt wurde. Nach Paragraph 2, des Vertrages kann das Mietverhältnis ua beiderseits unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu jedem Quartalsende aufgekündigt werden.

Die Zweitbeklagte lebt ständig in den USA. Sie bevollmächtigt ihre Schwester (die Erstbeklagte) jedes Jahr neu, sie in allen mit der Verwaltung dieses Hauses (sowie auch weiterer Häuser in G*****) zusammenhängenden wirtschaftlichen Angelegenheiten zu vertreten, wobei von dieser der Erstbeklagten erteilten Vertretungsvollmacht ua neben der Aufnahme von Krediten und der damit verbundenen Belastung der Grundstücke sowie der Vornahme von Ausgaben für Reparaturen in einem Betrag von über S 100.000 der Abschluss und die Beendigung von Mietverträgen nicht umfasst, sondern ausdrücklich ausgenommen sind; insbesondere ist die Erstbeklagte nicht dazu berechtigt, im Rahmen ihrer Hausverwaltertätigkeit Aufkündigungen für die zweitbeklagte Partei entgegenzunehmen.

Für den Abschluss von Mietverträgen wurde von beiden Beklagten (generell) die Originalunterfertigung des jeweiligen Mietvertrages durch beide Vermieterinnen vereinbart. Die Bedingungen für den Abschluss des hier verfahrensgegenständlichen Mietvertrages handelte die Erstbeklagte mit dem damaligen Geschäftsführer der klagenden Partei allein aus; die Vertragsverfassung erfolgte durch den nunmehrigen Rechtsvertreter der erstbeklagten Partei, der allerdings zur Entgegennahme von Aufkündigungen für die beklagten Parteien ebenfalls nicht berechtigt ist. Da dieser gegenständliche Vertragsabschluss seinerzeit rasch erfolgen musste, unterfertigte die Erstbeklagte den Vertrag vorerst auch in Vertretung für die Zweitbeklagte, schickte aber den Vertrag in der Folge entsprechend der mit der Zweitbeklagten getroffenen Vereinbarung zur Unterfertigung an diese in die USA, wobei der Vertrag jedoch in der Folge (aus nicht näher feststellbaren Gründen) von Letzterer nicht unterfertigt wurde. Die Zweitbeklagte sprach sich aber auch nie gegen eine Vermietung des Bestandobjektes an die nunmehr klagende Partei aus.

Eine Berechtigung der Erstbeklagten, im Rahmen ihrer Hausverwaltertätigkeit auch Aufkündigungen von Bestandverhältnissen, insbesondere aber auch mit Rechtswirkung für die zweitbeklagte Partei entgegenzunehmen, wurde der Erstbeklagten nicht erteilt und ist eine solche auch in dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Bestandvertrag nicht enthalten.

Mit der am 20. 11. 1998 eingebrachten Aufkündigung kündigte die klagende Partei gegenüber den beiden Beklagten das genannte Bestandverhältnis zum 31. 3. 1999 gerichtlich auf. Dabei beantragte die Klägerin ausdrücklich die Zustellung des die Aufkündigung bewilligenden Beschlusses an die Zweitbeklagte zu Händen der "erstaufgekündigten Partei", weil "die ständig in den USA lebende zweitaufgekündigte Partei auf Grund erteilter Vollmacht von der erstaufgekündigten Partei vertreten wird". Die hierauf an die Zweitbeklagte zu Händen der Erstbeklagten adressierte Aufkündigung wurde mit dem postamtlichen Vermerk "wohnt in Amerika" dem Erstgericht als unzustellbar zurückgestellt.

Lediglich die erstbeklagte Partei erhob Einwendungen und brachte vor, dass sie keineswegs Zustellbevollmächtigte ihrer Schwester sei. Sie führe zwar die Verwaltung des Hauses, sei aber auf Grund ihrer reinen Hausverwaltervollmacht zur Entgegennahme von gerichtlichen Aufkündigungen nicht berechtigt, weshalb sie auch die Annahme der für die Zweitbeklagte bestimmten Aufkündigung verweigert habe. Diese sei der Genannten vielmehr gesondert zuzustellen.

Das Erstgericht hob in seinem Urteil die mit Beschluss vom 24. 11. 1998 bewilligte Aufkündigung als rechtsunwirksam auf und wies das Klagebegehren des Inhalts, die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, das im Parterre des Hauses ***** gelegene Geschäftslokal von den Fahrnissen der klagenden Partei geräumt zu übernehmen, ab; mit dem in die Entscheidung aufgenommenem (wenngleich nicht als solchem bezeichneten) Beschluss wurde der Antrag der klagenden Partei auf Zustellung der Aufkündigung vom 24. 11. 1998 an die zweitbeklagte Partei gemäß § 17 ZustG abgewiesen. Das Erstgericht hob in seinem Urteil die mit Beschluss vom 24. 11. 1998 bewilligte Aufkündigung als rechtsunwirksam auf und wies das Klagebegehren des Inhalts, die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, das im Parterre des Hauses ***** gelegene Geschäftslokal von den Fahrnissen der klagenden Partei geräumt zu übernehmen, ab; mit dem in die Entscheidung aufgenommenem (wenngleich nicht als solchem bezeichneten) Beschluss wurde der Antrag der klagenden Partei auf Zustellung der Aufkündigung vom 24. 11. 1998 an die zweitbeklagte Partei gemäß Paragraph 17, ZustG abgewiesen.

Da der Erstbeklagten von der Zweitbeklagten keine Vollmacht zur Entgegennahme von Aufkündigungen erteilt worden sei, sei Erstere auch zur Verweigerung der Annahme der an die Letztere adressierten Aufkündigung berechtigt

gewesen, sodass eine wirksame Zustellung der Aufkündigung an die Zweitbeklagte zu Händen der Erstbeklagten nicht vorgenommen haben werden können. Die Aufkündigung sei daher insgesamt aufzuheben und das Übernahmebegehren abzuweisen gewesen.

Das von der klagenden Partei angerufene Berufungsgericht hob aus Anlaß der Berufung das angefochtene Urteil und die diesem vorangegangene Tagsatzung vom 18. 1. 1999 als nichtig auf, verwies die Rechtssache an das Erstgericht zurück, sprach aus, dass die Kosten dieser Tagsatzung und des Rechtsmittelverfahrens weitere Verfahrenskosten sind, und überdies, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Mit ihrem Kostenrekurs wurde die erstbeklagte Partei auf den Aufhebungsbeschluss verwiesen. Das Berufungsgericht führte in rechtlicher Hinsicht folgendes aus:

Mehrere Miteigentümer einer Liegenschaft als Bestandgeber seien in einem Rechtsstreit betreffend eine gegen sie gerichtete Kündigung des Bestandnehmers einheitliche Streitgenossen im Sinne des § 14 ZPO und in einem solchen Falle jeweils alle Streitgenossen gemäß § 15 Abs 2 ZPO zu Tagsatzungen zu laden. Sei dies unterlassen worden, dann liege der Nichtigkeitsgrund nach § 477 Abs 1 Z 4 ZPO vor. Die Zweitbeklagte hätte allein schon auf Grund der von der Erstbeklagten erhobenen Einwendungen zur Tagsatzung geladen werden müssen; da auch nicht aktenkundig sei, dass die Zweitbeklagte trotzdem Kenntnis von der Verhandlung und die Möglichkeit gehabt habe, daran teilzunehmen, liege eine mit Nichtigkeit behaftete Verletzung ihres rechtlichen Gehörs vor. Im fortgesetzten Verfahren werde dabei zu berücksichtigen sein, dass nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (4 Ob 274/98t) die Vollmacht eines Hausverwalters auch zur Entgegennahme einer gerichtlichen Mieterkündigung namens der Miteigentümergeinschaft als (dem Abschluss des Mietvertrages, der schon bisher allein durch den Hausverwalter erfolgen konnte, gleichkomme) Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ermächtige. Die an die Erstbeklagte zeitgerecht erfolgte Zustellung der Aufkündigung habe daher auch die Zweitbeklagte gegen sich gelten zu lassen, ungeachtet dessen, dass die überflüssigerweise an die Erstbeklagte in Vertretung der Zweitbeklagten gesandte weitere Ausfertigung der Aufkündigung von dieser nicht angenommen und dem Erstgericht retourniert worden sei. Dass die Erstbeklagte im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung nicht mehr bevollmächtigte Hausverwalterin gewesen sei, sei von dieser nicht einmal eingewendet worden. Eine allfällige Beschränkung der Hausverwaltervollmacht (im Zusammenhang mit der Entgegennahme von gerichtlichen Aufkündigungen) könnte vom Vollmachtgeber auch nur dann dem Mieter entgegengehalten werden, wenn sie diesem (etwa bei Vertragsabschluss oder auf andere Weise) rechtzeitig bekanntgegeben worden wäre, was im vorliegenden Fall ebenfalls nicht behauptet worden sei.

Mehrere Miteigentümer einer Liegenschaft als Bestandgeber seien in einem Rechtsstreit betreffend eine gegen sie gerichtete Kündigung des Bestandnehmers einheitliche Streitgenossen im Sinne des Paragraph 14, ZPO und in einem solchen Falle jeweils alle Streitgenossen gemäß Paragraph 15, Absatz 2, ZPO zu Tagsatzungen zu laden. Sei dies unterlassen worden, dann liege der Nichtigkeitsgrund nach Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 4, ZPO vor. Die Zweitbeklagte hätte allein schon auf Grund der von der Erstbeklagten erhobenen Einwendungen zur Tagsatzung geladen werden müssen; da auch nicht aktenkundig sei, dass die Zweitbeklagte trotzdem Kenntnis von der Verhandlung und die Möglichkeit gehabt habe, daran teilzunehmen, liege eine mit Nichtigkeit behaftete Verletzung ihres rechtlichen Gehörs vor. Im fortgesetzten Verfahren werde dabei zu berücksichtigen sein, dass nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (4 Ob 274/98t) die Vollmacht eines Hausverwalters auch zur Entgegennahme einer gerichtlichen Mieterkündigung namens der Miteigentümergeinschaft als (dem Abschluss des Mietvertrages, der schon bisher allein durch den Hausverwalter erfolgen konnte, gleichkomme) Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ermächtige. Die an die Erstbeklagte zeitgerecht erfolgte Zustellung der Aufkündigung habe daher auch die Zweitbeklagte gegen sich gelten zu lassen, ungeachtet dessen, dass die überflüssigerweise an die Erstbeklagte in Vertretung der Zweitbeklagten gesandte weitere Ausfertigung der Aufkündigung von dieser nicht angenommen und dem Erstgericht retourniert worden sei. Dass die Erstbeklagte im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung nicht mehr bevollmächtigte Hausverwalterin gewesen sei, sei von dieser nicht einmal eingewendet worden. Eine allfällige Beschränkung der Hausverwaltervollmacht (im Zusammenhang mit der Entgegennahme von gerichtlichen Aufkündigungen) könnte vom Vollmachtgeber auch nur dann dem Mieter entgegengehalten werden, wenn sie diesem (etwa bei Vertragsabschluss oder auf andere Weise) rechtzeitig bekanntgegeben worden wäre, was im vorliegenden Fall ebenfalls nicht behauptet worden sei.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde für zulässig erklärt, weil dessen Rechtsprechung zur Frage, ob eine Aufkündigung des Mieters an den Hausverwalter des Vermieters rechtswirksam zugestellt werden könne, nicht einheitlich sei (4 Ob 274/98t gegenüber 10 Ob 2387/96v).

Gegen diesen Aufhebungsbeschluss richten sich die Rekurse der klagenden und der erstbeklagten Partei, jeweils aus den Rechtsmittelgründen der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, mit den Anträgen, die angefochtene Entscheidung aufzuheben und in der Sache selbst abändernd (Klägerin) bzw bestätigend (Erstbeklagte) zu entscheiden. Klägerin und Erstbeklagte haben überdies wechselseitig Rekursbeantwortungen erstattet, in denen jeweils beantragt wird, dem Rechtsmittel der Gegnerin den Erfolg zu versagen.

Die Rekurse sind zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der vom Berufungsgericht bereits gefolgten Entscheidung des Obersten

Gerichtshofes 4 Ob 274/98t (EvBl 1999/95 = RdW 1999, 399 = immolex

1999, 154/102 = ecolex 1999, 395 = WoBl 1999, 233/114) lag ein

identischer Sachverhalt, wie er hier zur Beurteilung ansteht, zugrunde: Auch dort hatte der Kläger als Mieter eines Bestandobjektes mit gerichtlicher Aufkündigung den (dort insgesamt sieben) Miteigentümern als Bestandgebern das Bestandverhältnis aufgekündigt und die Übernahme des Mietgegenstandes binnen 14 Tagen beantragt. In der Aufkündigung waren zwar die Namen sämtlicher beklagten Hauseigentümer aufgeführt, die Aufkündigung war jedoch ausdrücklich gegen den Vertreter derselben (dort gleichzeitig auch Beklagtenvertreter) als Hausverwalter gerichtet, dem allein auch die Aufkündigung zugestellt worden war. Erst- und Berufungsgericht erklärten die Aufkündigung für rechtswirksam; der Oberste Gerichtshof bestätigte diese Entscheidung und führte hiezu - zusammengefasst - wie folgt aus:

Ausgehend davon, dass der Beklagtenvertreter im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung als Hausverwalter der Eigentümergemeinschaft, also aller Beklagter, bestellt war und sich der Vollmachtsumfang eines Hausverwalters gemäß § 1029 ABGB bestimmt, zählt zum Rahmen einer solchen normalen Hausverwaltervollmacht ua der Abschluss von Mietverträgen (mit üblichen Bedingungen: so bereits die frühere Rechtsprechung, etwa WoBl 1991/124 mit zustimmender Besprechung von Würth sowie jüngst 10 Ob 379/98b mwN), deren Abänderung im gleichen Maße sowie auch die Kündigung von Mietverträgen. Nach Auffassung des (4.) Senates begegnet es keinen Bedenken, zu diesen Agenden eines Hausverwalters auch die Mitwirkung an der von einem Mieter ausgehenden Beendigung eines (allenfalls allein mit dem Hausverwalter als Vertreter der Eigentümerseite abgeschlossenen) Mietvertrages zu zählen, sohin auch die Empfangnahme der gerichtlichen Aufkündigung des Mietvertrages namens der Miteigentümergemeinschaft. Damit wird nicht nur die "Waffengleichheit" der Parteien des Mietvertrages im Kündigungsverfahren bzw im Zusammenhang mit der Aufhebung des Mietvertrages hergestellt, sondern auch der Wertungswiderspruch verhindert, dass zwar die Miteigentümer nach der bisher herrschenden Rechtsauffassung "durch" den Verwalter aufkündigen, jedoch nicht aufgekündigt werden können. Da mit der Entgegennahme der Aufkündigung gesetzliche Fristen (Einhaltung der Kündigungsfrist) verbunden sind, trägt diese Auffassung auch zur sicheren und vereinfachten Rechtsdurchsetzung bei, ohne dass damit eine Beeinträchtigung der Rechte der Miteigentümer einträte, die nicht auch mit einer vom Hausverwalter selbst erklärten und durchgesetzten Aufkündigung eines Mietvertrages verbunden wäre. Eine Beschränkung der Hausverwaltervollmacht (im Zusammenhang mit der Entgegennahme von gerichtlichen Aufkündigungen) kann jedenfalls von dem Vollmachtgeber (der Miteigentümergemeinschaft) nur dann den Mietern entgegengehalten werden, wenn sie diesen (etwa bei Vertragsabschluss oder auf andere Weise) rechtzeitig bekannt gemacht worden wäre. Ausgehend davon, dass der Beklagtenvertreter im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung als Hausverwalter der Eigentümergemeinschaft, also aller Beklagter, bestellt war und sich der Vollmachtsumfang eines Hausverwalters gemäß Paragraph 1029, ABGB bestimmt, zählt zum Rahmen einer solchen normalen Hausverwaltervollmacht ua der Abschluss von Mietverträgen (mit üblichen Bedingungen: so bereits die frühere Rechtsprechung, etwa WoBl 1991/124 mit zustimmender Besprechung von Würth sowie jüngst 10 Ob 379/98b mwN), deren Abänderung im gleichen Maße sowie auch die Kündigung von Mietverträgen. Nach Auffassung des (4.) Senates begegnet es keinen Bedenken, zu diesen Agenden eines Hausverwalters auch die Mitwirkung an der von einem Mieter ausgehenden Beendigung eines (allenfalls allein mit dem Hausverwalter als Vertreter der Eigentümerseite abgeschlossenen) Mietvertrages zu zählen, sohin auch die

Empfangnahme der gerichtlichen Aufkündigung des Mietvertrages namens der Miteigentümergeinschaft. Damit wird nicht nur die "Waffengleichheit" der Parteien des Mietvertrages im Kündigungsverfahren bzw im Zusammenhang mit der Aufhebung des Mietvertrages hergestellt, sondern auch der Wertungswiderspruch verhindert, dass zwar die Miteigentümer nach der bisher herrschenden Rechtsauffassung "durch" den Verwalter aufkündigen, jedoch nicht aufgekündigt werden können. Da mit der Entgegennahme der Aufkündigung gesetzliche Fristen (Einhaltung der Kündigungsfrist) verbunden sind, trägt diese Auffassung auch zur sicheren und vereinfachten Rechtsdurchsetzung bei, ohne dass damit eine Beeinträchtigung der Rechte der Miteigentümer einträte, die nicht auch mit einer vom Hausverwalter selbst erklärten und durchgesetzten Aufkündigung eines Mietvertrages verbunden wäre. Eine Beschränkung der Hausverwaltervollmacht (im Zusammenhang mit der Entgegennahme von gerichtlichen Aufkündigungen) kann jedenfalls von dem Vollmachtgeber (der Miteigentümergeinschaft) nur dann den Mietern entgegengehalten werden, wenn sie diesen (etwa bei Vertragsabschluss oder auf andere Weise) rechtzeitig bekannt gemacht worden wäre.

In der Entscheidung WoBI 1991, 160/95 wurde (bloß) die Kündigung eines Mietvertrages oder eine auf 1118 ABGB gestützte Räumungsklage dann als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung verneint, wenn hierbei eine den bekannten Interessen der Mit-(Minderheits-)eigentümer widersprechende Vorgangsweise gewählt wurde (derartiges wurde hier nicht einmal behauptet); zu 10 Ob 379/98b erachtete der Oberste Gerichtshof die Aufkündigung eines Bestandvertrages mit einem Miteigentümer als eine wichtige Veränderung, die gegen den Willen auch nur der Minderheit ohne genehmigende Entscheidung des Außerstreitrichters nicht erfolgen könne. Auch ein solcher Fall liegt hier nicht vor. In der Entscheidung WoBI 1991, 160/95 wurde (bloß) die Kündigung eines Mietvertrages oder eine auf Paragraph 1118, ABGB gestützte Räumungsklage dann als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung verneint, wenn hierbei eine den bekannten Interessen der Mit-(Minderheits-)eigentümer widersprechende Vorgangsweise gewählt wurde (derartiges wurde hier nicht einmal behauptet); zu 10 Ob 379/98b erachtete der Oberste Gerichtshof die Aufkündigung eines Bestandvertrages mit einem Miteigentümer als eine wichtige Veränderung, die gegen den Willen auch nur der Minderheit ohne genehmigende Entscheidung des Außerstreitrichters nicht erfolgen könne. Auch ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

Dass - speziell - auch die Empfangnahme einer Mieterkündigung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstellt, entspricht im übrigen auch dem herrschenden Meinungsstand im einschlägigen Schrifttum (Garai, Gerichtliche Kündigung des Mieters - Zustellprobleme, WoBI 1997, 206 [207; 209]; Würth, Diskussionsergebnisse des Bestandrichterseminars 1997, WoBI 1997, 205; Hausmann in WoBI 1999, 234, der die Entscheidung 4 Ob 274/98t ausdrücklich als "überzeugend" und "von enormer praktischer Bedeutung" bezeichnet). Soweit diese Problematik der Zustellbefugnis in der Entscheidung 10 Ob 2387/96v (Zurückweisung eines außerordentlichen Revisionsrekurses bloß mit Kurzbegründung) noch enger, nämlich eingeschränkt auf die im § 37 Abs 1 MRG aufgezählten besonderen außerstreitigen Verfahren, gesehen worden war, ist ihr bereits der 4. Senat mit der auch vom erkennenden Senat geteilten Argumenten nicht mehr gefolgt. Dass - speziell - auch die Empfangnahme einer Mieterkündigung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstellt, entspricht im übrigen auch dem herrschenden Meinungsstand im einschlägigen Schrifttum (Garai, Gerichtliche Kündigung des Mieters - Zustellprobleme, WoBI 1997, 206 [207; 209]; Würth, Diskussionsergebnisse des Bestandrichterseminars 1997, WoBI 1997, 205; Hausmann in WoBI 1999, 234, der die Entscheidung 4 Ob 274/98t ausdrücklich als "überzeugend" und "von enormer praktischer Bedeutung" bezeichnet). Soweit diese Problematik der Zustellbefugnis in der Entscheidung 10 Ob 2387/96v (Zurückweisung eines außerordentlichen Revisionsrekurses bloß mit Kurzbegründung) noch enger, nämlich eingeschränkt auf die im Paragraph 37, Absatz eins, MRG aufgezählten besonderen außerstreitigen Verfahren, gesehen worden war, ist ihr bereits der 4. Senat mit der auch vom erkennenden Senat geteilten Argumenten nicht mehr gefolgt.

Im vorliegenden Fall steht fest, dass der verfahrensgegenständliche Mietvertrag von der Erstbeklagten "als bevollmächtigte Hausverwalterin" auf Vermieterseite abgeschlossen und auch nur von der Erstbeklagten allein (für die Zweitbeklagte mit dem Zusatz "i. V.") unterfertigt wurde (Beilage A). Dass sie (im Innenverhältnis zu ihrer Schwester und Miteigentümerin) grundsätzlich hierfür der Originalunterschrift derselben bedurft hätte und ua die Beendigung von Mietverträgen samt Entgegennahme von Kündigungen - gleichfalls im Innenverhältnis - von dieser Hausverwaltervollmacht nicht umfasst und gedeckt war, wurde weder im Mietvertrag festgehalten noch in der Folge sonst der Klägerin gegenüber offengelegt; die Zweitbeklagte hat auch dem Vertrag (der ihr feststellungskonform nach Unterfertigung durch ihre Schwester zugeschickt worden war) nie widersprochen. Dass der Abschluss des

gegenständlichen Mietvertrages die Hausverwaltervollmacht der Erstbeklagten überschritten hätte, ist damit ebenfalls nicht hervorgekommen (und wurde im übrigen gleichfalls nie behauptet). Die Erstbeklagte muss daher die gesetzliche Vermutung ihrer (Haus-)Verwaltervollmacht (Apathy in Schwimann², Rz 6 zu § 1029 ABGB) gegen sich gelten lassen. Im vorliegenden Fall steht fest, dass der verfahrensgegenständliche Mietvertrag von der Erstbeklagten "als bevollmächtigte Hausverwalterin" auf Vermieterseite abgeschlossen und auch nur von der Erstbeklagten allein (für die Zweitbeklagte mit dem Zusatz "i. römisch fünf.") unterfertigt wurde (Beilage A). Dass sie (im Innenverhältnis zu ihrer Schwester und Miteigentümerin) grundsätzlich hierfür der Originalunterschrift derselben bedurft hätte und ua die Beendigung von Mietverträgen samt Entgegennahme von Kündigungen - gleichfalls im Innenverhältnis - von dieser Hausverwaltervollmacht nicht umfasst und gedeckt war, wurde weder im Mietvertrag festgehalten noch in der Folge sonst der Klägerin gegenüber offengelegt; die Zweitbeklagte hat auch dem Vertrag (der ihr feststellungskonform nach Unterfertigung durch ihre Schwester zugeschickt worden war) nie widersprochen. Dass der Abschluss des gegenständlichen Mietvertrages die Hausverwaltervollmacht der Erstbeklagten überschritten hätte, ist damit ebenfalls nicht hervorgekommen (und wurde im übrigen gleichfalls nie behauptet). Die Erstbeklagte muss daher die gesetzliche Vermutung ihrer (Haus-)Verwaltervollmacht (Apathy in Schwimann², Rz 6 zu Paragraph 1029, ABGB) gegen sich gelten lassen.

Der von Miteigentümern einer Liegenschaft bestimmte gemeinsame Verwalter ist befugt und verpflichtet, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, zu besorgen. Die Verträge des "Hausverwalters" werden im Namen der (hier: übrigen) Miteigentümer geschlossen; insoweit ist er deren direkter Stellvertreter (2 Ob 6,7/96). Wenn daher im vorliegenden Fall die Erstbeklagte als Abschlussvertreterin der Vermieterseite bei Abschluss des Mietvertrages auftrat, dann hat sich auch - zumal Gegenteiliges ihrer Vertragspartnerin (Klägerin) bis dahin nie erklärt bzw offengelegt wurde - im Sinne der in der Entscheidung 4 Ob 274/98t ausgeführten Rechtsgrundsätze, denen auch der erkennende Senat folgt, die zugrunde liegende Vollmacht auf die Entgegennahme der Kündigung desselben Mietvertrages (contrarius actus) als von der "Hausverwaltervollmacht" gedeckte Maßnahme der ordentlichen Verwaltung erstreckt.

Daraus ergeben sich folgende weitere (verfahrensmäßige) Konsequenzen:

So wie etwa Miteigentümer bei einer gegen sie gerichteten Eigentumsfreiheitsklage eine notwendige (materielle) einheitliche Streitgenossenschaft (§ 11 Z 1, § 14 ZPO) bilden (SZ 56/60, 68/206; RIS-JustizRS0012106; Fucik in Rechberger ZPO Rz 2 zu § 11; Fasching Lehrbuch² Rz 364 und 371; derselbe, Kommentar II 181 Anm 6 und 182 Anm 7 zu § 11), hat dies auch im Falle der Aufkündigung gegen mehrere Miteigentümer als Mitbestandgeber zu gelten (Fasching, aaO 194 Anm 2c zu § 14). Auch dies wurde vom Rekursgericht zutreffend erkannt. Aus der gesetzlichen Begriffsumschreibung der einheitlichen Streitpartei ergibt sich dann aber zwangsläufig, dass stets alle Streitgenossen gemäß § 15 Abs 1 ZPO zu laden sind, selbst wenn - wie hier - die Zustellung des verfahrenseinleitenden Schriftstückes kraft der besonderen materiell-rechtlichen Stellung der Streitgenossen zueinander nur einem derselben gegenüber vorgeschrieben war (Fasching, aaO 202 Anm 2 zu § 15). Da dies nach der Aktenlage zur einzigen Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung unterblieben ist (siehe Ausschreibungsverfügung ON 3 = AS 7), hat das Berufungsgericht diesbezüglich ebenfalls zutreffend die Verwirklichung des Nichtigkeitsgrundes nach § 477 Abs 1 Z 4 ZPO als erfüllt erachtet, wurde doch die Zweitbeklagte durch diesen gesetzwidrigen Umstand vom rechtlichen Gehör ausgeschlossen; auch der seinerzeit als (gemeinsamer) Vertragsverfasser für beide nunmehr beklagten Parteien tätig gewordene Beklagtenvertreter ist im Prozess ausschließlich für die Erstbeklagte als Prozessbevollmächtigter kraft Prozessvollmacht (§ 30 Abs 2 ZPO) aufgetreten (anders 4 Ob 274/98t), wobei freilich bereits in den Einwendungen der erstbeklagten Partei (nach dem Vorgesagten rechtswirksam auch für die Zweitbeklagte) auf die fehlende interne Vollmacht durch ihre Schwester hingewiesen worden ist, sodass jedenfalls ab diesem Zeitpunkt von einem Fortbestehen des äußeren Vertrauenstatbestandes (§ 1029 ABGB) nicht mehr ausgegangen werden kann, sodass das Erstgericht schon allein deshalb gehalten wäre, im Sinne der Verfahrensvorschrift des § 15 Abs 1 ZPO vorzugehen. Damit liegt aber der vom Berufungsgericht wahrgenommene Nichtigkeitsgrund vor. So wie etwa Miteigentümer bei einer gegen sie gerichteten Eigentumsfreiheitsklage eine notwendige (materielle) einheitliche Streitgenossenschaft (Paragraph 11, Ziffer eins., Paragraph 14, ZPO) bilden (SZ 56/60, 68/206; RIS-Justiz RS0012106; Fucik in Rechberger ZPO Rz 2 zu Paragraph 11 ;, Fasching Lehrbuch² Rz 364 und 371; derselbe, Kommentar römisch II 181 Anmerkung 6 und 182 Anmerkung 7 zu Paragraph 11,,), hat dies auch im Falle der Aufkündigung gegen mehrere Miteigentümer als Mitbestandgeber zu gelten (Fasching, aaO 194 Anmerkung 2c zu Paragraph 14,). Auch dies wurde vom Rekursgericht

zutreffend erkannt. Aus der gesetzlichen Begriffsumschreibung der einheitlichen Streitpartei ergibt sich dann aber zwangsläufig, dass stets alle Streitgenossen gemäß Paragraph 15, Absatz eins, ZPO zu laden sind, selbst wenn - wie hier - die Zustellung des verfahrenseinleitenden Schriftstückes kraft der besonderen materiell-rechtlichen Stellung der Streitgenossen zueinander nur einem derselben gegenüber vorgeschrieben war (Fasching, aaO 202 Anmerkung 2 zu Paragraph 15,). Da dies nach der Aktenlage zur einzigen Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung unterblieben ist (siehe Ausschreibungsverfügung ON 3 = AS 7), hat das Berufungsgericht diesbezüglich ebenfalls zutreffend die Verwirklichung des Nichtigkeitsgrundes nach Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 4, ZPO als erfüllt erachtet, wurde doch die Zweitbeklagte durch diesen gesetzwidrigen Umstand vom rechtlichen Gehör ausgeschlossen; auch der seinerzeit als (gemeinsamer) Vertragsverfasser für beide nunmehr beklagten Parteien tätig gewordene Beklagtenvertreter ist im Prozess ausschließlich für die Erstbeklagte als Prozessbevollmächtigter kraft Prozessvollmacht (Paragraph 30, Absatz 2, ZPO) aufgetreten (anders 4 Ob 274/98t), wobei freilich bereits in den Einwendungen der erstbeklagten Partei (nach dem Vorgesagten rechtswirksam auch für die Zweitbeklagte) auf die fehlende interne Vollmacht durch ihre Schwester hingewiesen worden ist, sodass jedenfalls ab diesem Zeitpunkt von einem Fortbestehen des äußeren Vertrauenstatbestandes (Paragraph 1029, ABGB) nicht mehr ausgegangen werden kann, sodass das Erstgericht schon allein deshalb gehalten wäre, im Sinne der Verfahrensvorschrift des Paragraph 15, Absatz eins, ZPO vorzugehen. Damit liegt aber der vom Berufungsgericht wahrgenommene Nichtigkeitsgrund vor.

Daraus folgt - zusammenfassend -, dass den Rechtsmitteln beider Rechtsmittelwerberinnen kein Erfolg beschieden sein konnte. Damit haben sie auch die Kosten sowohl ihrer Rechtsmittel als auch der Rechtsmittelgegenschriften selbst zu tragen (§§ 40, 50 ZPO). Daraus folgt - zusammenfassend -, dass den Rechtsmitteln beider Rechtsmittelwerberinnen kein Erfolg beschieden sein konnte. Damit haben sie auch die Kosten sowohl ihrer Rechtsmittel als auch der Rechtsmittelgegenschriften selbst zu tragen (Paragraphen 40,, 50 ZPO).

Anmerkung

E55725 02A02879

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0020OB00287.99S.1021.000

Dokumentnummer

JJT_19991021_OGH0002_0020OB00287_99S0000_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