jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/4/9 4Ob512/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.04.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Gamerith, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gabriele E*****, vertreten durch Dr.Walter Schuppich und andere Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Maria H*****, 2.) Dr.Karl M*****, 3.) Christine M*****, sämtliche vertreten durch Dr.Hermann Sperk, Rechtsanwalt in Wien, wegen Ungültigkeit einer Vereinbarung (Streitwert S 20.000) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgericht vom 17.Oktober 1990, GZ 41 R 551/90-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. Feber 1990, GZ 48 C 559/89v-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 3.753,60 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 625,60 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Am 23.5.1985 schloß Dkfm.Heinz H***** namens der damaligen Eigentümer des Hauses W***** 1., T*****, auf Grund seiner Hausverwaltungsvollmacht mit der Erstbeklagten als "derzeitiger Mieterin" sowie dem Zweit- und der Drittbeklagten "als künftigen Mietern" folgende schriftliche Vereinbarung:

"A)

Derzeitige Sach- und Rechtslage:

Frau Maria H***** ist Mieterin der von ihr adaptierten Wohnung (von Kategorie C in B) in ***** W*****, T*****. Der Hauptmietzins dieser Wohnung beträgt S 223,30. Dieser Mietvertrag bleibt vollinhaltlich zu den bestehenden Bedingungen bis zum Tod der Mieterin oder einer früheren Abtretung der Mietrechte durch die Mieterin an Herrn Dr.Karl und Frau Christine M***** aufrecht.

Die Vermieterin verpflichtet sich, der Mieterin mit Vertragsabschluß ein benutzbares Kellerabteil im Haus zur Verfügung zu stellen. Zug um Zug gegen Bereitstellung des Kellerabteils verzichtet die Mieterin auf das ihr zustehende Magazin.

Die Vermieterin verzichtet im Hinblick auf die von den künftigen Mitern geleistete Zahlung auf eine Aufkündigung des Hauptmietverhältnisses mit der Mieterin, ausgenommen aus den Kündigungsgründen nach § 30 Abs 2 Z 1, 3 und 4 (ausgenommen die zulässige Weitergabe an die künftigen Mieter).

Will die Mieterin die Mietrechte zu Lebzeiten an die künftigen Mieter abtreten, haben die Mieterin und die künftigen Mieter dies mittels eingeschriebenen Briefes der Hausverwaltung bekanntzugeben. Sonst gehen die Mietrechte mit dem Tod der Mieterin auf die künftigen Mieter über, die damit als eintrittsberechtigte Personen anerkannt werden.

Ab dem auf die Anzeige oder den Todesfall der Mieterin folgenden Monatsersten gelten für das Mietverhältnis folgende ergänzende Bestimmungen:

B)

I. Mietzins

Der Hauptmietzins beträgt S 1.000,--. Dieser Zins wird auf der Basis des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Index der Verbraucherpreise 1976 oder eines an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Auszugehen ist von der für Juni 1985 verlautbarten Indexziffer. Änderung der Indexzahl nach oben oder unten bis einschließlich 10 % bleiben unberücksichtigt. Wird die 10 %ige Grenze jeweils überschritten, ist der Hauptmietzins entsprechend der Indexänderung anzupassen. Die neue Indexzahl bildet jeweils den Ausgangspunkt für die Berechnung jeder weiteren Überschreitung.

Die Vermieterin verzichtet auf jede über die Wertsicherung hinausgehende Anhebung des Hauptmietzinses (ausgenommen im Rahmen eines Verfahrens nach § 18 MRG) sowie auf Einhebung eines Erhaltungsbeitrages, gegenüber den künftigen Mietern.

II. Kündigungsverzicht

Eine Aufkündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin kann nur aus folgenden Gründen des§ 30 Abs 2 MRG erfolgen.

Z. 1, 3, 5:

Davon unberüht bleibt das Recht der Vermieterin zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses wegen eines erheblich nachteiligen Gebrauches oder wegen der Nichtzahlung des Zinses gemäß § 1118 ABGB.

III. Untervermietung, Weitergaberecht

3.1. Die künftigen Mieter sind zur gänzlichen oder teilweisen Untervermietung berechtigt. Sie haben die Untervermietung vor Mietbeginn der Vermieterin anzuzeigen. Für die Dauer eines Untermietverhältnisses erhöht sich der von den künftigen Mietern zu entrichtende Hauptmietzins um S 1.000,-- wertgesichert wie unter Punkt I.

3.2. Die künftigen Mieter sind berechtigt, die ihnen zustehenden Mietrechte inhaltsgleich an einen Nachfolgemieter weiterzugeben. Dieses Weitergaberecht erlischt mit Ablauf des 15.Jahres gerechnet ab 1.Juni 1985.

IV. Vergütung

Für die den künftigen Mietern in dieser Vereinbarung eingeräumten Rechte leisten diese an die Vermieterin zu Handen ihres inkassoberechtigten Bevollmächtigten eine Zahlung von S 240.000,--.

Durch die Vertragsunterschrift bestätigt die Vermieterin den Erhalt dieser Zahlung.

V. Bauliche Maßnahmen

Die Vermieterin stimmt Adaptierungen im Inneren der Wohnung, Veränderungen und Umbauten, insbesondere dem Einbau einer Heizung zu. Sie wird die dazu allenfalls erforderlichen Unterschriften auf Wunsch der künftigen Mieter ungesäumt abgeben.

VI. Rechtsnachfolger

6.1. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf die Rechtsnachfolger der Vermieterin und der Mieter über. Alle Beteiligten verpflichten sich, diese Vereinbarung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

6.2. Zu Lebzeiten der künftigen Mieter können diese einvernehmlich der Vermieterin bekanntgeben, daß nur einer von ihnen in die Mietrechte eintritt. Bei Ableben eines künftigen Mieters erfolgt der Eintritt durch den überlebenden künftigen Mieter.

VII. Kosten

7.1. Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung tragen die künftigen Mieter. Ebenso geht die Vertragsgebühr zu ihren Lasten.

Für die Kosten seiner rechtsfreundlichen Vertretung kommt jeder Teil selbst auf.

7.2. Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird der Gerichtsstand bei dem sachlich zuständigen Gericht in 1010 Wien vereinbart.

7.3. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform".

Zur Zeit dieses Vertragsabschlusses zahlte die Erstbeklagte neben dem Hauptmietzins von S 223,30 auch einen Erhaltungsbeitrag entsprechend der Ausstattungskategorie C. Sie wurde 1914 geboren. Die Drittbeklagte, ihre Tochter, war in dieser Wohnung aufgewachsen. 1970 hatte sie den Zweitbeklagten geheiratet, der zunächst auch in derselben Wohnung gewohnt hatte. 1972 waren der Zweit- und die Drittbeklagte in eine Eigentumswohnung in W*****, P*****straße gezogen, die ihnen gemeinsam gehört. Da sie die Möglichkeit erwogen, in Zukunft wieder einmal in die Wohnung der Erstbeklagten zu ziehen, wandten sie sich an den Hausverwalter Dkfm.Heinz H*****. Nach längeren Verhandlungen kam es dann zu dem schriftlichen Vertrag vom 23.Mai 1985. Zu dieser Zeit gab es in der Wohnung weder eine Zentralheizung noch eine gleichwertige Heizmöglichkeit; das Badezimmer entsprach nicht dem zeitgemäßen Standard, die Elektroleitungen waren erneuerungsbedürftig. Die Wohnung, die eine Nutzfläche von 169 m2 hat, war "eher abgewohnt". Daß die damalige Eigentümerin der Liegenschaft über den Abschluß der Vereinbarung unterrichtet worden wäre, steht nicht fest. Sie erhielt jedoch die Jahresabrechnung für das Haus, in der auch die Zahlung des Zweit- und der Drittbeklagten in der Höhe von S 240.000 aufschien. Mit Kaufvertrag vom 29.11.1988 erwarb die Klägerin das Alleineigentum an der Liegenschaft mit dem Haus T*****.

Mit der - für das Revisionsverfahren allein noch

erheblichen - Behauptung, daß die Vereinbarung vom 23.Mai 1985 im Hinblick auf ihre außergewöhnlichen Bestimmungen und außergewöhnlichen Bindungen der Hauseigentümer von der Hausverwaltervollmacht nicht umfaßt und für die Hauseigentümer daher nicht bindend zustande gekommen sei, begehrt die Klägerin, mit Urteil auszusprechen, daß diese Vereinbarung ungültig sei.

Die Beklagten beantragen die Abweisung des Klagebegehrens. Die Vereinbarung sei schon deshalb für die Klägerin als Rechtsnachfolgerin der früheren Eigentümer wirksam, weil sich diese den Vorteil daraus zugewendet hätten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Zu prüfen sei, ob die Vereinbarung vom 23.5.1985 eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung war. Der Klägerin sei zwar zuzugestehen, daß diese Vereinbarung für die Hauseigentümer insofern nachteilig sei, als den künftigen Mietern etliche Vorteile (Weitergabe- und Untervermietrecht, Verzicht auf mehrere Kündigungsgründe, Eintrittsrecht ohne die gesetzlichen Voraussetzungen, unter dem Kategoriemietzins liegender Mietzins) eingeräumt wurden; zu berücksichtigen sei aber, daß der Zweit- und die Drittbeklagte dafür S 240.000 gezahlt hätten und die Wohnung damals nicht zeitgemäß ausgestattet war. Der mit S 1.000 wertgesichert vereinbarte Hauptmietzins liege nicht so erheblich unter dem zulässigen Mietzins von derzeit rund S 2.000, daß diese Vertragsbestimmung als ungewöhnlich angesehen werden könnte. Insgesamt halte sich die Vereinbarung im Rahmen ordentlicher Verwaltungsmaßnahmen, zumal der Verzicht auf bestimmte Kündigungsgründe weitgehend bedeutungslos sei.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Da eine schriftliche Vollmacht nicht vorliege und Dkfm.Heinz H***** keine über den Rahmen einer Hausverwaltervollmacht hinausgehende Vollmacht gehabt habe, sei § 1029 ABGB heranzuziehen. Danach sei der Hausverwalter zum Abschluß von Bestandverträgen unter gewöhnlichen Bedingungen, nicht aber zu einem Geschäft, das nach den Umständen des Falles als ungewöhnlich angesehen werden müsse, ermächtigt. Die Einräumung eines Weitergaberechtes gegen Entgelt sei nach ständiger Rechtsprechung eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung. Daran ändere auch der Umstand nichts, daß die entgeltliche Einräumung eines befristeten Weitergaberechtes und die entgeltliche Zustimmung des Vermieters zum Mieterwechsel grundsätzlich § 27 MRG unterstellt wurden und derartige Einmalzahlungen daher rückforderbar seien. Ein Mieter, der eine verbotene Ablöse in diesem Fall zurückfordern wolle, könne nämlich auch die dagegen eingeräumte Gegenleistung nicht behalten. Daher spreche nichts dagegen, auch die Einräumung eines Weitergaberechtes gegen eine unerlaubte, dem Hauseigentümer weitergeleitete und von ihm entgegengenommene Ablöse als von der

Hausverwaltervollmacht gedeckt anzusehen. Da ein Verzicht auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG in § 27 Abs 2 lit b MRG besonders erwähnt ist, könne ein solcher Verzicht nicht als ungewöhnlich angesehen werden; das gleiche gelte nach der Rechtsprechung für den Verzicht auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes. Da die Kündigungsgründe nach § 30 Abs 2 Z 14 und 15 MRG in der Praxis eine zu vernachlässigende Rolle spielten, sei auch der Verzicht hierauf nicht ungewöhnlich. Fraglich sei allerdings, ob die Vereinbarung eines weit unter der Kategorieobergrenze liegenden Mietzinses noch als gewöhnlich angesehen werden könne. Für Wohnungen der Ausstattungskategorie C ergäbe sich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung ein Kategoriemietzins von S 2.061,08, während ein Hauptmietzins von S 1.000 wertgesichert vereinbart wurde. Wenngleich der Hausverwalter nicht bevollmächtigt sei, Mietverträge zu besonders niedrigem Mietzins abzuschließen, könne doch die Vereinbarung eines unter dem Kategoriemietzins liegenden Entgeltes dann nicht als ungewöhnlich angesehen werden, wenn der Kategoriemietzins um rund 50 % unterschritten, dafür aber eine hohe Ablösezahlung geleistet wird. Zu beachten sei auch, daß der Kategoriemietzins kein gesetzlicher Mietzins, sondern eine Mietzinsobergrenze sei, welche unterschritten werden dürfe und könne. Die Vereinbarung, daß die Vermieterin Adaptierungen im Inneren der Wohnung, Veränderungen und Umbauten zustimme, sei dahin zu verstehen, daß damit nur solche baulichen Maßnahmen gemeint seien, die dem § 9 MRG entsprechen. Da die Zustimmung eines Hausverwalters zu Maßnahmen nach § 9 MRG der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen sei, liege demnach auch in dieser Vertragsbestimmung keine Überschreitung der Hausverwaltervollmacht.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren vollinhaltlich stattgegeben wird; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen, die Revision als jedenfalls unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen der Meinung der Beklagten im Hinblick auf den Bewertungsausspruch des Berufungsgerichtes (§ 500 Abs 2 Z 1 ZPO) zulässig. Daß die Klägerin den Streitgegenstand nur mit S 20.000 bewertet hat (§ 56 Abs 2 JN), ist ohne Bedeutung, weil das Berufungsgericht an diese Bewertung nicht gebunden ist. Das wird zwar in § 500 Abs 3 ZPO idF der WGN 1989 - anders als in § 500 Abs 3 ZPO alter Fassung - nicht mehr ausdrücklich gesagt, gilt aber dennoch weiterhin. Ganz abgesehen davon, daß kein Anhaltspunkt für eine Absicht des Gesetzgebers besteht, in diesem Belang eine Änderung vorzunehmen (siehe 991 BlgNR 17.GP 9 zu Z 21), ergibt sich die fehlende Bindung nun aus der Zitierung der anzuwendenden Bestimmungen der Jurisdiktionsnorm: Während früher die sinngemäße Anwendung der §§ 54 bis 60 JN angeordnet war, sind nunmehr § 54 Abs 2, § 55 Abs 1 bis 3, § 56 Abs 3, §§ 57, 58 und 60 Abs 2 JN sinngemäß anzuwenden, nicht aber auch § 56 Abs 2 JN, wonach der Kläger den Wert eines nicht in einem Geldbetrag bestehenden vermögensrechtlichen Streitgegenstandes anzugeben hat. Danach mußte aber nicht mehr besonders hervorgehoben werden, daß eine solche Bewertung für das Berufungsgericht nicht maßgeblich ist. An die Bewertungsaussprüche des Berufungsgerichtes ist der Oberste Gerichtshof - ausgenommen der hier nicht in Betracht kommende Fall der Verletzung zwingender Bewertungsvorschriften - gebunden (Fasching, LB2 Rz 1830; Petrasch, Der Weg zum Obersten Gerichtshof nach der WGN 1989, JBl 1989, 743 ff (749)).

Die Revision ist aber nicht berechtigt.

Nach den Feststellungen hatten die früheren Eigentümer des Hauses T***** dem Hausverwalter Dkfm.Heinz H***** (nur) eine Hausverwaltungsvollmacht, aber keine darüber hinausgehende Vollmacht erteilt. Zutreffend haben sich daher die Vorinstanzen mit der Frage des Umfanges einer Hausverwaltervollmacht befaßt. Ob diese Vollmacht schriftlich erteilt wurde, spielt entgegen der Meinung der Beklagten in diesem Zusammenhang keine Rolle, weil sie in erster Instanz nicht einmal behauptet haben, daß der konkrete Inhalt der Vollmacht in einer schriftlichen Urkunde näher umschrieben sei. Der Vollmachtsumfang ist somit gemäß § 1029 Satz 2 ABGB zu bestimmen (Strasser in Rummel, ABGB2, Rz 7 zu §§ 1027 bis 1033). Die aus der anvertrauten Verwaltung folgende Verwaltungsvollmacht deckt demnach jedes Vertreterhandeln, das die Verwaltung erfordert und das mit der anvertrauten Verwaltung gewöhnlich verbunden ist (Strasser aaO). Der Bevollmächtigte ist damit zu allen Handlungen ermächtigt, die nach dem Geschäftsgebrauch oder nach den Umständen des Falles in den Bereich des aufgetragenen Geschäftes gehören, welche also die Vornahme eines derartigen Geschäftes gewöhnlich mit sich bringt (Stanzl in Klang2 IV/1, 882). § 1029 Satz 2 ABGB stimmt inhaltlich mit § 54 Abs 1 HGB insoweit überein, als sich auch die Handlungsvollmacht auf alle

Geschäfte und Rechtshandlungen erstreckt, die der Betrieb eines derartigen Handelsgewerbes oder die Vornahme derartiger Geschäfte gewöhnlich mit sich bringt (HS 10.171; BankArch 1987/46). Dazu wird die Ansicht vertreten, daß die Frage der Ungewöhnlichkeit eines Geschäftes nach den örtlichen, zeitlichen und branchenmäßigen Anschauungen zu beurteilen ist (HS 1163; HS 1186/101 ua; Friedl - Schinko in Straube, HGB, Rz 10 zu § 54). Ein ungewöhnliches Geschäft liegt dann vor, wenn mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Unternehmens ungewöhnlich große Verpflichtungen eingegangen oder besondere Bedingungen, wie sie im betreffenden Geschäftszweig nicht üblich sind, gewährt werden, der Abschluß des betreffenden Geschäftes also auch bei Anlegung eines nicht allzu strengen Maßstabes vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt her nicht vertretbar ist (SZ 56/7; Friedl - Schinko aaO). Unter dem, was "gewöhnlich" mit einer Verwaltung nicht verbunden ist, sind einerseits die außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen zu verstehen; andererseits fallen darunter solche Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, die nicht gewöhnlich mit der betreffenden Verwaltungsart verbunden sind. In diesem Fall liegt eine Überschreitung der Verwaltervollmacht auf Grund der Intensität, Tragweite oder Bedeutung der Maßnahme vor (Strasser aaO). Die Hausverwaltervollmacht berechtigt sohin zum Abschluß von Mietverträgen und zur Festsetzung ihrer näheren Bedingungen, ja auch zur Vereinbarung einer Ablöse, aber immer nur unter der Voraussetzung, daß es sich um gewöhnliche Bedingungen handelt (MietSlg 38.105/16 mwN; Strasser aaO Rz 9 mit weiteren Nachweisen aus der Rechtsprechung). Zum Abschluß von Verträgen mit außergewöhnlichen Bindungen des Eigentümers ist der Hausverwalter nicht berechtigt (GlUNF 6414; ZBl 1937/361; MietSlg 4340, 8585 uva; Strasser aaO; ebenso zur inhaltsgleichen Rechtsstellung des Verwalters gemeinschaftlichen Gutes nach § 837 ABGB: Gamerith in Rummel aaO Rz 5 zu § 833 und Rz 3 zu § 837, je mit Nachweisen aus der Rechtsprechung).

Bei der Beurteilung der Frage, ob Dkfm.Heinz H***** bei Abschluß der umstrittenen Vereinbarung seine Verwaltervollmacht überschritten hat, muß der Vertrag in seiner Gesamtheit betrachtet werden; eine zergliedernde Betrachtung der einzelnen Vertragspunkte und deren Prüfung dahin, ob sie - für sich allein gesehen - zu den gewöhnlichen, üblichen Verwalterhandlungen gehören, ist nicht zielführend. Den Zugeständnissen, die der Hausverwalter im Namen der Vermieter den Beklagten gemacht hat, muß deren Gegenleistung in der Höhe von S 240.000 gegenübergestellt werden. Dkfm.Heinz H***** hat den Beklagten zweifellos bedeutende Rechte eingeräumt. Mag auch dem Verzicht auf eine große Zahl von Kündigungsgründen nur geringe praktische Bedeutung zukommen, so hatten doch der Zweit- und die Drittbeklagte zur Zeit des Vertragsabschlusses, in welchem sie nicht mit der Erstbeklagten im gemeinsamen Haushalt wohnten, weder ein Recht auf Übernahme des Hauptmietrechtes nach § 12 Abs 1 MRG noch auf einen Eintritt in die Mietrechte nach dem Tod der Erstbeklagten (§ 14 Abs 2 und 3 MRG). Mit diesen Rechten erlangten sie einen nicht unbedeutenden Vorteil. Nicht zu übersehen ist, daß ihnen auch das Recht eingeräumt wurde, nach ihrem Eintritt in den Mietvertrag innerhalb von 15 Jahren ab dem 1.6.1985 ihre Mietrechte weiterzugeben. Das Einverständnis der Mieter mit Adaptierungen im Inneren der Wohnung ist hingegen - gleichgültig ob damit nur solche Veränderungen erfaßt werden sollten, denen der Vermieter nach § 9 Abs 1 letzter Satz MRG zustimmen müßte, oder auch andere - keine besonders ins Gewicht fallende Konzession der Vermieter, liegt es doch im Hinblick auf eine künftige Verwertung auch in ihrem Interesse, daß die - "schon abgewohnte" und durchaus nicht modern ausgestattete - Wohnung erneuert wird, insbesondere - wie in der Vereinbarung vorgesehen - eine moderne Heizung erhält. Besonders ins Auge fällt aber, daß der Hauptmietzins, den der Zweit- und die Drittbeklagte beim Eintritt in das Mietverhältnis zahlen sollten, nur S 1.000 (allerdings wertgesichert) - und damit knapp weniger als die Hälfte der Mietzinsobergrenze für Wohnungen der Kategorie C, unter welche die Wohnung auch nach der Auffassung der Klägerin selbst (S 85) fällt - betragen sollte. Dem steht allerdings die von den Beklagten bei Vertragsabschluß geleistete Zahlung von S 240.000 gegenüber. Selbst wenn man eine Verzinsung dieses Kapitals außer Betracht lassen wollte, wäre damit die Differenz zwischen dem vereinbarten Zins von S 1.000 und dem (höchstzulässigen) Kategoriezins von rund S 2.000 für etwa 20 Jahre abgedeckt. In Wahrheit konnte aber die Mietzinsdifferenz schon aus den bei einer Anlage des Kapitals zu erzielenden Erträgen gedeckt werden. Hätte der Hausverwalter die Vereinbarung vom 23.5.1985 nicht geschlossen, dann hätte er zwar keinerlei Zugeständnisse gemacht, aber auch nicht für die Vermieter S 240.000 eingenommen. Er konnte es für durchaus möglich halten, daß der Zweit- und die Drittbeklagte noch zu Lebzeiten der Erstbeklagten in deren Wohnung wieder einziehen und damit das Recht auf Übernahme der Wohnung nach § 12 MRG erhalten würden; in diesem Fall könnte er von ihnen zwar den Kategorienmietzins verlangen (§ 46 Abs 2 MRG), hätte aber keine "Ablöse" erhalten. Er mußte auch die Möglichkeit in Rechnung stellen, daß der Zweit- und die Drittbeklagte ihre Eigentumswohnung langfristig vermieten würden, um - nach dem Einziehen in die Wohnung der Erstbeklagten - auch eintrittsberechtigt im Sinne des § 14 MRG zu werden. Bei dieser Sachlage kann

somit nicht gesagt werden, daß der Hausverwalter ein ungewöhnliches, die Vermieter übermäßig belastendes Rechtsgeschäft geschlossen hätte. Daran ändert auch die Einräumung eines Weitergaberechtes für 15 Jahre (ab 1985) nichts, weil damit zwar dem Zweit- und der Drittbeklagten eine mögliche Einnahmsquelle verschafft, den Hauseigentümern aber nichts weggenommen wurde; damit, daß die Beklagten ohne den entsprechenden Vertragspunkt dennoch einmal die Wohnung zur Gänze oder zu einem unverhältnismäßigen Zins weitervermieten und damit den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 MRG verwirklichen würden, mußte nämlich der Hausverwalter nicht ernstlich rechnen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß der Betrag von S 240.000 (ganz oder auch nur zu einem bestimmten Teil) für den Verzicht der Vermieter auf die Geltendmachung von Kündigungsgründen geleistet worden wäre (§ 27 Abs 1 Z 4 MRG), stellt sich auch nicht das Problem, wie weit der Abschluß verbotener Ablösevereinbarungen zu den "gewöhnlichen" Hausverwaltergeschäften gehört, die durch seine Vollmacht gedeckt sind.

Diese Erwägungen führen zur Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Der Kostenausspruch gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Für die Bemessung der Kosten ist der vom Kläger angegebene Streitwert von S 20.000 maßgebend.

Anmerkung

E25662

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0040OB00512.91.0409.000

Dokumentnummer

JJT_19910409_OGH0002_0040OB00512_9100000_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