jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/2/18 3Ob508/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.02.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Mag. Engelmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Josef D*** G*** MBH, Wien 11, Erdbergstraße 195, vertreten durch Dr. Ernst Blasl, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei C*** T***-I*** G*** M.B.H., Wien 1, Kohlmarkt 4,

vertreten durch Dr. Friedrich Grohs ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen 128.000 S sA, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 11. Juni 1986, GZ. 48 R 242/86-41, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16. Februar 1986, GZ. 48 C 357/83-36, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit 7.097,85 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 514,35 S Umsatzsteuer und 1.440 S Barauslagen) zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Das Haus Wien 1., Krugergasse 6, stand am 6.12.1978 zu 11.015/20.000-Anteilen im Eigentum der beklagten Partei, die restlichen 8985/20.000-Anteile im Eigentum sieben anderer Miteigentümer. In der Folge erwarben am 7.2.1979 und am 16.1.1980 weitere Personen die Anteile der beklagten Partei.

Gemäß Pkt. I des Mietvertrages vom 6.12.1978 vermietete die beklagte Partei als Vermieterin der klagenden Partei "das der Vermieterin im Wohnungseigentum gehörige" - tatsächlich ist Wohnungseigentum bis heute nicht begründet worden - "Geschäftslokal in Wien I., Krugerstraße 6, mit den Räumlichkeiten ..... sowie die unteren Hälften der Werbeflächen auf der Fassade, die der Kärntner Straße zugewendet ist, und auf der Fassade in Richtung Postamt, wobei die Mieterin auch berechtigt ist, die vorhandene Vorrichtung für die Anbringung einer Werbekugel für Werbezwecke zu benützen". Im Pkt. IV des Mietvertrages wurde festgehalten, daß der Betrieb eines Schnellimbiß-Restaurants im vermieteten Bestandobjekt weitgehende Umbauten erfordere, weshalb sich die Vermieterin schon jetzt mit der Vornahme dieser Bauführungen "innerhalb des Bestandobjektes", auch wenn sie einer baubehördlichen Genehmigung bedürfen, einverstanden erklärte. "Soweit Umbauten an jenen Teilen des Hauses vorgenommen werden sollten, die Allgemeineigentum darstellten und auch von anderen Bestandnehmern mitbenützt werden", sei vor Bauführung eine schriftliche Genehmigung der Vermieterin einzuholen, insbesondere auch bei Veränderungen am Portal. Die klagende Partei brachte in der Folge an den beiden Werbeflächen und an der Vorderfassade

Leuchtreklamen an, welche von der Baubehörde erster Instanz mit Bescheid vom 19.4.1979 genehmigt wurden.

Eine Zustimmung aller Miteigentümer zur Anbringung dieser Leuchtreklamen hatte die klagende Partei nicht eingeholt. Bei der Verwaltungsbehörde legte die klagende Partei lediglich eine Bestätigung vom 16.3.1979 vor, welche von allen damaligen Miteigentümern gefertigt war. Danach bestätigten diese Miteigentümer, daß sie gegen die "Adaptierungsarbeiten" der klagenden Partei "in den Geschäftsräumlichkeiten Krugerstraße 6, im Erdgeschoß und 1. Stock (vormals B***)" keine Einwände hätten und (den offenbar der klagenden GMBH angehörenden) Josef D*** bevollmächtigten, die entsprechenden Unterschriften zu leisten. Infolge einer von verschiedenen Miteigentümern erhobenen Berufung versagte die Baubehörde zweiter Instanz mit Bescheid vom 19.3.1981 die Erteilung der Baubewilligung. Der Verwaltungsgerichtshof wies mit Beschluß vom 8.9.1981 eine dagegen von den Rechtsnachfolgern der beklagten Partei erhobenen Beschwerde zurück.

Daraufhin mußte die klagende Partei die angebrachten Leuchtreklamen wieder entfernen; sie erlitt dadurch an frustrierten Auslagen einen Schaden von S 128.000,-.

Diesen Betrag samt 12 % Zinsen seit 30. März 1983 begehrt die klagende Partei von der beklagten Partei mit einer am 25.7.1983 eingebrachten Klage aus dem Titel des Schadenersatzes. Sie macht geltend, daß die beklagte Partei ihr etwas vermietet habe, worüber sie nicht verfügungsberechtigt gewesen sei. Da die Anbringung der Leuchtreklame von der beklagten Partei eingeräumt worden sei, sei es ausschließlich Sache der beklagten Partei gewesen, die dazu nötigen Zustimmungserklärungen beizubringen.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie wendete mangelnde passive Klagslegitimation ein und vertritt den Standpunkt, sie habe für das Verhalten der übrigen Miteigentümer nicht einzustehen. Die klagende Partei habe sich ihren Schaden selbst zuzuschreiben, weil sie um die nötigen Bewilligungen erst angesucht habe, als sich die Mehrheitsverhältnisse geändert hatten, und sich mit der unzureichenden Bestätigung vom 16.3.1979 begnügt habe. Auf den in erster Instanz erhobenen Verjährungseinwand und die Einwendung, die klagende Partei habe gar keinen Schaden erlitten, kommt die beklagte Partei im Revisionsverfahren nicht mehr zurück. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichtes dahin ab, daß dem Klagebegehren mit S 128.000,- samt 4 % Zinsen seit 30.3.1983 stattgegeben wurde. Hinsichtlich des Zinsenmehrbegehrens wurde das Urteil des Erstgerichtes aufgehoben. - Das Berufungsgericht sprach aus, daß die Revision nicht zulässig sei. Die Vorinstanzen gingen über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch von folgenden Tatsachenfeststellungen aus:

Die strittige Leuchtreklame wurde im Mai 1979 angebracht. Mit Schreiben vom 20.8.1979 forderte ein Miteigentümer von der klagenden Partei die Zahlung eines Entgelts an alle Miteigentümer (nicht nur an die beklagte Partei), widrigens die Werbeschriften entfernt werden müßten. Dieses Ansinnen kam auch bei einer Hausversammlung am 13.9.1979 in Anwesenheit eines Vertreters der beklagten Partei zur Sprache. Da es zu keiner Einigung über die Beteiligung der Miteigentümer an den Mieteingängen für die Fassadenflächen kam, beantragten mehrere Miteigentümer die Zustellung des Beschlusses der Baubehörde erster Instanz und erhoben dann eine Berufung, die den schon angeführten Erfolg hatte. Die klagende Partei hatte auf diese Reklamemöglichkeit so großen Wert gelegt, daß sie unverzüglich nach der Entfernung der Leuchtreklamen auf eine Beendigung des Mietverhältnisses hinwirkte, zu der es auch am 1.8.1982 kam. Wäre die klagende Partei zu irgendeinem Zeitpunkt an die beklagte Partei herangetreten, so hätte diese die für ihren Anteil nötigen Unterschriften für die Erlangung einer Baubewilligung erteilt. Laut einem Aktenvermerk im Verwaltungsakt gab die beklagte Partei der Verwaltungsbehörde am 5.12.1979 telefonisch bekannt, daß die klagende Partei gemäß dem Mietvertrag befugt sei, die strittige Lichtreklame ohne Befragen der übrigen Miteigentümer anzubringen. Eine Benützungsregelung der Miteigentümer bestand für die Fassadenflächen nicht. Vom vereinbarten Gesamtmietzins führte die beklagte Partei an die übrigen Miteigentümer nichts ab. Das Erstgericht war der Ansicht, daß die Vermietung der Fassadenfläche zur ordentlichen Verwaltung zähle, so daß die beklagte Partei als damaliger Mehrheitseigentümer den Mietvertrag namens aller Miteigentümer abschließen habe können und abgeschlossen habe. Im Innenverhältnis zu den übrigen Miteigentümern habe sich freilich die beklagte Partei falsch verhalten, weil sie sie an den Einkünften aus der Vermietung der Fassadefläche nicht beteiligt habe. Weil aber alle Miteigentümer als gemeinsame Vermieter anzusehen seien, hätten auch jene den Mietvertrag mit der klagenden Partei zuhalten müssen, die im Verwaltungsverfahren die Beseitigung der Leuchtreklame erwirkten. Nur dieses

Verhalten sei für den Schaden der klagenden Partei ursächlich geworden. Die beklagte Partei habe sich nie dazu verpflichtet, für das Verhalten der übrigen Miteigentümer einzustehen. Im Zeitpunkt deren Widerspruches sei sie nicht mehr Miteigentümer gewesen und deshalb nicht passiv legitimiert.

Das Berufungsgericht war hingegen der Auffassung, daß die Vermietung der Fassadefläche über eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung hinausgehe, sodaß alle Miteigentümer zustimmen hätten müssen. Der nur vom Mehrheitseigentümer abgeschlossene Mietvertrag sei aber bis zu einer allfälligen Entscheidung des Außerstreitrichters trotzdem wirksam und müsse von der beklagten Partei zugehalten werden. Andererseits seien aber die nicht beigezogenen Miteigentümer nicht verpflichtet gewesen, der Vermietung der Fassadefläche zuzustimmen. Daß die Verwaltungsbehörde letzten Endes keine Genehmigung für die Anbringung der Leuchtreklamen erteilt habe, sei von der beklagten Partei als Vermieterin zu vertreten. Die beklagte Partei habe keinen Beweis dafür erbracht, daß sie an der feststehenden Vertragsverletzung schuldlos sei.

Den Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht mit der vorhandenen Rechtsprechung des Obersten Gerichshofes zur Umschreibung des Bereiches der ordentlichen Verwaltung.

In ihrer außerordentlichen Revision macht die klagende Partei mit Recht geltend, daß der Frage der Rechtswirkungen und der Schadenersatzpflicht des Vermieters aus einem Mietvertrag der vorliegenden Art, mit dem ein Mehrheitseigentümer einem Dritten ein Recht einräumt, dessen Ausübung nach Verwaltungsvorschriften der sodann verweigerten Zustimmung der übrigen Miteigentümer bedarf, über den Einzelfall hinaus erhebliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zukommt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist jedoch nicht berechtigt. Die Anbringung einer Leuchtreklame stellt eine typische und normale Benützung eines als Werbefläche vermieteten Teiles der Außenfassade eines Hauses in einer Geschäftsstraße in Wien dar. Darüber hinaus haben beide Streitteile übereinstimmend vorgebracht, daß die beklagte Partei der klagenden Partei die Anbringung der strittigen Leuchtreklame gestattet hat (klagende Partei S 26, 34, 110; beklagte Partei S. 9). Es ist daher entgegen der in der Revision vertretenen Auffassung davon auszugehen, daß die Anbringung der strittigen Leuchtreklame zum bedungenen Gebrauch gehört hat. Entgegen der Meinung der Revisionswerberin trifft dies nicht bloß für die Werbeflächen zu, sondern auch für die zum Zweck der Anbringung der Leuchtreklame erforderlichen Umbauten. Für diese an den allgemeinen Teilen des Hauses erforderlichen Umbauten wurde im Punkt IV des Mietvertrages die Einholung einer schriftlichen Genehmigung nur "der Vermieterin" vorgesehen. Die beklagte Partei hat dazu auch noch im Rechtsstreit den Standpunkt vertreten, zu dieser Vermietung als Mehrheitseigentümer berechtigt gewesen zu sein, und erst später ihre weitere Behauptung zurückgezogen, daß es sich sogar um eine Maßnahme im Rahmen der ordentlichen Verwaltung gehandelt habe (S. 65).

In der Revision kommt die beklagte Partei allerdings wieder auf die Behauptung zurück, auch die erstmalige Anbringung einer Leuchtreklame stelle keine wichtige Veränderung im Sinn des § 834 ABGB dar, sondern zähle zum Bereich der ordentlichen Verwaltung im Sinn des § 833 ABGB. Soweit sie dabei meint, der vorliegende Fall sei dem einer Änderung einer bereits vorhandenen Lichtreklame deshalb sehr ähnlich, weil der Fassadenteil schon bis dahin als Reklamefläche verwendet worden sei, handelt es sich um eine im Revisionsverfahren unzulässige Neuerung. Im übrigen liegt hier, abgesehen von der Übereinstimmung der Rechtsansicht der zweiten Instanz mit Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (MietSlg 24.051; SZ 51/5; ebenso VwGH MietSlg 32.485 ua), eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO ebenso wie auch in der Frage einer Bindung der Minderheit durch einen vom Mehrheitseigentümer abgeschlossenen, über die ordentliche Verwaltung hinausgehenden Mietvertrag schon deshalb nicht vor, weil die beklagte Partei den Vertrag nicht im Namen der Gesamtheit der Miteigentümer abgeschlossen hat, sondern nur im eigenen Namen unter Berufung auf ein ihr zustehendes Alleinverfügungsrecht. Die Meinung des Erstrichters, die Vermietung der allgemeinen Teile der Liegenschaft könne dennoch nur als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung für die Gesamtheit der Liegenschaftseigentümer verstanden werden, widersprach nicht nur dem eigenen Prozeßstandpunkt der beklagten Partei in erster Instanz, sondern ging auch von der irrigen Annahme aus, daß es für die Zurechnung einer Willenserklärung auf den gesetzlichen Normalfall statt auf die besondere Vertragsgestaltung ankomme.

Da die Vorinstanzen festgestellt haben, daß der beklagten Partei kraft einer Benützungsregelung ein Alleinverfügungsrecht (zwar für die vermieteten Geschäftsräume, aber) nicht auch für die Werbeflächen zustand, hat

die Revisionswerberin durch den vorliegenden Mietvertrag in diesem Umfang eine fremde Sache in Bestand gegeben. Sie war dennoch schuldrechtlich verbunden, auch einen solchen Vertrag zuzuhalten. Daran änderte auch die Veräußerung der Mehrheitsanteile an der Liegenschaft nichts, weil der Klagsanspruch nicht die veräußerten Liegenschaftsanteile betrifft, sondern auf die schuldhafte Vermietung einer zum Teil fremden Sache durch die beklagte Partei gestützt wird, die in diesem Umfang zwar auch die Vertragspflichten gegenüber der klagenden Partei an ihre Rechtsnachfolger überbinden hätte können (was nicht festgestellt ist), nicht aber einseitig die Schadenersatzpflichten aus ihrem schuldhaften Verhalten.

Zur Zuhaltung eines Vertrages auf Vermietung von Werbeflächen gehört es auch, an der Verschaffung der zur zweckentsprechenden Benützung derselben nötigen behördlichen Bewilligungen mitzuwirken (Würth in Rummel, ABGB Rz 8 zu § 1096 mwN). Wenn also die beklagte Partei einen nur allen Miteigentümern gemeinsam zustehenden Teil des Hauses eigenmächtig in Bestand gab, dann mußte sie dem Mieter auch die gemäß § 63 Abs 1 lit c WienerBauO erforderliche Zustimmung aller Miteigentümer verschaffen, auch und besonders dann, wenn diese an den nur vom Mehrheitseigentümer abgeschlossenen Vertrag nicht gebunden waren. Im vorliegenden Fall steht fest, daß eine für den erforderlichen Zweck ausreichende Zustimmung von der Revisionswerberin weder beim Mietvertragsabschluß übergeben noch auch später erwirkt wurde. Die Kausalität dieser Unterlassung für den Eintritt des Schadens ist entgegen der Ansicht der Revisionswerberin nicht zu bezweifeln, weil im Fall des Vorliegens der Zustimmung der übrigen Miteigentümer die Baubewilligung erster Instanz aufrecht geblieben und der Bauaufwand der klagenden Partei nicht frustriert worden wäre.

Zur Frage des Verschuldens der beklagten Partei hat das Berufungsgericht mit Recht auf§ 1298 ABGB verwiesen, wonach demjenigen, der vorgibt, daß er an der Erfüllung seiner vertragsmäßigen Verbindlichkeit ohne sein Verschulden verhindert worden sei, der Beweis hiefür obliegt. Ob diese Vorschrift, wie Reischauer in Rummel, Rz 3 zu § 1298 meint, nur für Erfolgsverbindlichkeiten gilt, kann hier dahingestellt bleiben, weil es sich bei der Vermietung einer Fassadenfläche zum Zwecke der Anbringung einer Leuchtreklame um eine solche Verbindlichkeit handelt. Die Revisionswerberin schuldete auf Grund des Mietvertrages gemäß § 1096 ABGB die Verschaffung des bedungenen Gebrauches und sie hat eben diese Verpflichtung nicht erfüllt (vgl. Reischauer aaO Rz 2 vor §§ 918 und Rz 20 zu § 1298). Von einem gelungenen Beweis fehlenden Verschuldens kann keine Rede sein. Zunächst gab die beklagte Partei vor, zu der strittigen Zusage legitimiert zu sein, verwies auch für Bauführungen an den allgemeinen Teilen des Hauses nur auf das Erfordernis ihrer eigenen schriftlichen Genehmigung, und unterfertigte gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern die sich dann als unzureichend erweisende Bestätigung und Vollmacht vom 16.3.1979. In der Folge erfuhr sie bei der Hausversammlung vom 13.9.1979 vom Verlangen der übrigen Miteigentümer nach einem angemessenen Anteil am vereinbarten Mietzins für die Werbeflächen, ohne diesem berechtigten Verlangen nachzukommen. Schließlich hat sie noch am 5.12.1979 der Baubehörde erster Instanz gegenüber die Erklärung abgegeben, daß die klagende Partei gemäß dem Mietvertrag befugt sei, die strittige Lichtreklame ohne Befragen der übrigen Miteigentümer anzubringen, statt deren Zustimmung wenigstens jetzt einzuholen, obwohl diese Zustimmung nach dem eigenen Vorbringen im Schriftsatz vom 10.12.1985 sicherlich von sämtlichen Miteigentümern erteilt worden wäre (wenn man sie dazu rechtzeitig aufgefordert hätte). Wegen der dargestellten Beweislastumkehr kann es auch nicht darauf ankommen, daß nicht festgestellt werden konnte, ob die B*** R*** MBH & CO. KG als teilweise Rechtsnachfolgerin

der beklagten Partei die Schreiben des Vertreters der klagenden Partei während des Berufungsverfahrens vor der Bauoberbehörde an die Revisionswerberin weitergegeben hat. Der beklagten Partei ist demnach der Beweis mißlungen, daß sie an der Nichtzuhaltung der vertraglichen Zusage kein Verschulden traf.

Aber auch ein Mitverschulden der klagenden Partei hat die Revisionswerberin nicht bewiesen. Sie hat ein solches Mitverschulden in erster Instanz nur in der Richtung behauptet, daß die klagende Partei das Bauansuchen zu spät gestellt und sich bei dessen Einbringung auf die unzureichende Bestätigung der Miteigentümer vom 16.3.1979 verlassen habe. Auf den ersten, nach den Feststellungen unbegründeten Einwand kommt die beklagte Partei in ihrer Revision selbst nicht mehr zurück. Aber auch der zweite Einwand ist unberechtigt. Selbst wenn zur Beseitigung allfälliger, der Baubewilligung entgegenstehender Hindernisse auch der klagenden Partei eine gewisse Initiative zukam, etwa des Abforderns der konkret erforderlichen Zustimmungserklärungen, hatte sie sich nach dem Punkt IV des Mietvertrages insofern nur an die Vermieterin und nicht an die außerhalb des Vertragesverhältnisses stehenden übrigen Miteigentümer zu wenden. Im übrigen verursachte nicht schon die Unzulänglichkeit der Bestätigung vom

16.3.1979 den späteren Schaden. Dieser entstand erst dadurch, daß die beklagte Partei die ihr obliegende Beschaffung der nötigen Zustimmungserklärungen aller Miteigentümer auch nach dem Auftreten der rechtlichen Probleme im Bauverfahren zweiter Instanz nicht bewirkte. In diesem Stadium wäre aber die Zustimmung der Miteigentümer (und der Rechtsnachfolger der beklagten Partei) nur noch durch eine entsprechende Beteiligung der Miteigentümer an den Mietzinseinnahmen für die Fassade erreichbar gewesen. Diese Leistung hätte allein die beklagte Partei anbieten können und müssen. Es war der Revisionsgegnerin nicht zuzumuten, den Miteigentümern die erforderliche Zustimmung durch zusätzliche eigene Leistungen abzukaufen. In dem für den Schadenseintritt letztlich entscheidenden Zeitraum scheidet also ein Mitverschulden der klagenden Partei aus.

Mehr als den Vertrauensschaden fordert die klagende Partei nicht. Dieser Anspruch scheitert auch nicht an einer Kenntnis oder einem Kennenmüssen der klagenden Partei vom Fehlen einer Vollmacht der beklagten Partei, weil diese den Mietvertrag nicht in fremdem Namen abgeschlossen hat.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E10322

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0030OB00508.87.0218.000

Dokumentnummer

JJT_19870218_OGH0002_0030OB00508_8700000_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