jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/8/28 8Ob543/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in den zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Rechtssachen der klagenden Parteien 1.) Dkfm. Christiane N***, Hausfrau, Pfeilgasse 8/29, 1080 Wien, 2.) Rudolf K***, Kaufmann, Hans Gasser-Platz 3, 9500 Villach, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, 3.) Sylvia N***, Hausfrau, Hauptstraße 134, 1140 Wien-Hadersdorf, 4.) Silvia von V***, Hausfrau, Einsiedlergasse 8/19, 1050 Wien, 5.) Helen Mary W***, Akademische Malerin, Trattnerhof 2, 1010 Wien,

6.)

Margit N***, Angestellte, Schikanedergasse 1, 1040 Wien,

7.)

Gertrud E***, Hausfrau, Hochedlingergasse 1, 1020 Wien, und

8.)

Dr. Wilfried N***, Praktischer Arzt, Hauptstraße 134, 1140 Wien-Hadersdorf, die dritt- bis achtklagende Partei vertreten durch Dr. Otto Berger, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Michl Münzker, Rechtsanwalt, Landskrongasse 5, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Gertrude Glatzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen 313.900,50 S (je erst- und zweitklagende Partei), 69.722,-- S (drittklagende Partei), 39.238,-- S (vierklagende Partei), 52.316,50 S und 36.650,-- S (fünftklagende Partei), 32.313,-- S (sechstklagende Partei), 34.848,-- S (siebentklagende Partei), 52.316,50 S und 85.624,-- S (achtklagende Partei), infolge Revision der erst- und zweitklagenden Partei sowie der dritt-, fünft- und achtklagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 28. November 1985, GZ. 15 R 233/85-95, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 22. April 1985, GZ. 21 Cg 31/82-89, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

1.) Der Revision der erst- und zweitklagenden Partei wird nicht Folge gegeben.

Die erst- und zweitklagende Partei sind schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen an Kosten des Revisionsverfahrens je den Betrag von 8.252,13 S (darin je 1.200 S an Barauslagen und je 641,10 S an Umsatzsteuer) zu ersetzen.

2.) Die Revision der drittklagenden, fünftklagenden und achtklagenden Partei wird zurückgewiesen.

Die dritt-, fünft- und achtklagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen an Kosten des Revisionsverfahrens folgende Beträge zu ersetzen:

Die drittklagende Partei den Betrag von 2.063,03 S (darin 300,-- S an Barauslagen und 160,27 S an Umsatzsteuer), die fünftklagende Partei den Betrag von 2.475,64 S (darin 360,-- S an Barauslagen und 192,33 S an Umsatzsteuer) und die achtklagende Partei den Betrag von 3.713,46 S (darin 540,-- S an Barauslagen und 288,50 S an Umsatzsteuer).

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagenden Parteien sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 10 der Landtafel für Wien und Niederösterreich, auf der ein Miethaus errichtet ist, das den Eingang im Trattnerhof Nr. 2 hat und seitlich von den Straßenzügen Graben (ON 29 a) und Goldschmiedgasse (ON 7) umschlossen wird. Der Beklagte war in der Zeit von 1974 bis 1977 Verwalter dieser Liegenschaft und hat in dieser Eigenschaft über das Geschäftslokal top. Nr. 55 sowie das Geschäftslokal top. Nr. 55 a samt Lagerraum top. Nr. 16 im Einverständnis mit den bisherigen Mietern neue Mietverträge mit der Parfumerie R*** Ges.m.b.H. abgeschlossen.

In den vom Erstgericht zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Verfahren der erst- und zweitklagenden Partei (21 Cg 31/82) sowie der dritt- bis achtklagenden Partei (21 Cg 69/82) - hinsichtlich der neuntklagenden Partei Brigitte Esther S*** trat Ruhen des Verfahrens ein - wurde von den klagenden Parteien aus dem Titel des Schadenersatzes der Zuspruch von je 313.900,50 S samt Anhang an die erst- und zweitklagende Partei, des Betrages von 69.722 S s.A. an die drittklagende Partei, von 39.238 S s.A. an die viertklagende Partei, der Beträge von 52.316,50 S und 36.650 S je s.A. an die fünftklagende Partei, von 32.313 S s.A. an die sechstklagende Partei, von 34.878 S s.A. an die siebentklagende Partei und der Beträge von 52.316,50 S und 85.624 S je s.A. an die achtklagende Partei. Zur Begründung ihres Begehrens brachten die Kläger im wesentlichen folgendes vor:

Die dem Beklagten erteilte Verwaltervollmacht sei beschränkt gewesen; insbesondere habe er nicht das Recht gehabt, ohne Rückfrage bei den Klägern Bestandverträge abzuschließen und Vormiet- oder Weitergaberechte einzuräumen. Die klagenden Parteien hätten stets verlangt, bei vertraglichen Änderungen das wirtschaftliche Optimum zu erreichen. Entgegen dieser Bindung im Innenverhältnis des Bevollmächtigungsvertrages habe der Beklagte ohne Zustimmung der Kläger in den Jahren 1976 und 1977 das Geschäftslokal top. Nr. 55 für einen monatlichen Hauptmietzins von 15.000 S sowie das Geschäftslokal top. Nr. 55 a samt top. Nr. 16 zu einem monatlichen Hauptmietzins von 7.400 S je an R*** vermietet. Diese Bestandzinse lägen weit unter den marktgerechten Hauptmietzinsen, sodaß der gesamten Miteigentümergemeinschaft durch den Minderertrag ein Schaden entstanden sei. Hinsichtlich des erstgenannten Geschäftslokales wäre ein monatlicher Hauptmietzins von 33.000 S anzusetzen gewesen, sodaß sich ein monatlicher Minderertrag von 18.000 S ergebe. Für das zweitgenannte Geschäftslokal wäre ein monatlicher Hauptmietzins von 27.000 S erzielbar gewesen, sodaß sich der monatliche Minderertrag auf 19.600 S belaufe. Der bis einschließlich Dezember 1979 eingetretene Entgang betrage daher für die gesamte Miteigentümergemeinschaft 1,255.600 S, von dem dem Verhältnis der Miteigentumsanteile entsprechend auf die klagenden Parteien die eingeklagten Beträge entfielen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klagebegehren. Die ihm von der erst- und zweitklagenden Partei erteilte Verwaltervollmacht habe keine Beschränkung enthalten; lediglich die dritt- bis achtklagenden Parteien, die in ihrer Gesamtheit über ein Drittel der Miteigentumsanteile verfügten, hätten die Verwaltervollmacht eingeschränkt. Abgesehen davon, daß der Abschluß von Mietverträgen in die ordentliche Verwaltertätigkeit falle und aus diesem Grund nur die einfache Mehrheit der Miteigentumsanteile erfordere, hätten die klagenden Parteien den Abschluß der Mietverträge genehmigt. Zu diesen Verträgen sei es gekommen, um das Entstehen gespaltener Mietverhältnisse zu vermeiden und im Rahmen des Möglichen eine Anhebung der Hauptmietzinse zu erreichen. Ein Schaden sei den klagenden Parteien nicht entstanden.

Das Erstgericht wies mit seiner als Teilurteil anzusehenden Entscheidung die Klagebegehren zur Gänze ab. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen folgende Feststellungen:

Die Eigentumsverhältnisse ob der Liegenschaft EZ 10 der Landtafel für Wien und NÖ. - im folgenden Liegenschaft genannt -, auf der das Miethaus in 1010 Wien, Trattnerhof 2 errichtet ist, stellen sich zu nachstehenden Stichtagen wie folgt dar

22.12.1976, 13.1.1977 und 28.3.1977.

Rudolf K*** 1/6

Hermine K*** 1/6

Gustav N*** 1/12

Silvia N*** 1/18

Sylvia von V*** 1/32

Helen Mary W*** 1/24

Gertrud E*** 1/36

Dr. Wilfried N*** 1/36

Dr. Thomas N*** 1/32

P*** Gesellschaft 1/6

Am 16. September 1977 wurden 1/32 Anteile von Dr. Thomas N*** an Margit N*** übertragen, am 27. Februar 1979 1/24 Anteile von Helen Mary W*** an Dr. Wilfried N*** am 22. Mai 1979 1/16 Anteile von Dr. Wilfried N*** an Brigitte Esther S***, am 5. Juni 1979 1/36 Anteile von Gertrud E*** an Dr. Arthur Udo E***. Diese genannten Anteilsübertragungen erfolgten im Wege der Einzelrechtsnachfolge (Schenkung).

Die Verlassenschaft nach der am 10. August 1979 verstorbenen Hermine K*** wurde nach Streitanhängigkeit je zur Hälfte an Dkfm. Christiane N*** und an Rudolf K*** eingeantwortet. Die Verlassenschaft nach dem am 6. Februar 1981 verstorbenen Gustav N*** wurde je zur Hälfte an Helen Mary W*** und an Dr. Wilfried N*** eingeantwortet.

Im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung am 21. Februar 1985 waren demnach die Eigentumsverhältnisse wie folgt:

Dkfm. Christiane N*** 1/4

Rudolf K*** 1/4

Silvia N*** 1/18

Sylvia von V*** 1/32

Helen Mary W*** 1/24

Dr. Arthur Udo E*** 1/36

Dr. Wilfried N*** 1/12

Brigitte Esther S*** 1/16

P*** Gesellschaft 1/6

Die Liegenschaftseigentümer bildeten in den Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft 3 Gruppen: Die Gruppe K*** bestand aus Dkfm. Christiane N***, Rudolf K*** und Hermine K***, welchen zusammen an sämtlichen Stichtagen die Hälfte der Liegenschaft gehört, die Gruppe N*** aus den übrigen Miteigentümern außer der P*** Gesellschaft, welcher Letzterer an sämtlichen Stichtagen 1/6 der Liegenschaft gehörte. Die Gruppe K*** wurde gegenüber dem Beklagten von Hermine K***, die Gruppe N*** von Dr. Otto B*** und die P*** Gesellschaft von KR Walter P*** vertreten. Dkfm. Christiane N***, Rudolf K*** und Hermine K*** haben dem Beklagten Vollmacht erteilt (Beil./V, ./U, ./P), eine besondere Beschränkung der mit diesen Vollmachten verbundenen Ermächtigungen wurde nicht ausgesprochen. Dr. B*** hatte dem Beklagten namens der Mitglieder der Gruppe N*** eine im Außenverhältnis zu Dritten unbeschränkte Vollmacht erteilt, die mit entsprechenden unbeschränkten Vollmachtsformularen dokumentiert wurde (z.B. Beil./4). Dr. Otto B*** erklärte jedoch, daß "die Vollmacht jedoch dahingehend eingeschränkt ist und bleibt", daß sich seine Klienten die Zustimmung zu Vertragsabschlüssen ausdrücklich vorbehalten. Die P*** Gesellschaft hat dem Beklagten gleichfalls eine nicht besonders beschränkte Vollmacht erteilt.

Zum Stichtag 1. Dezember 1976 waren die Benützungsverhältnisse der Geschäftslokale top. Nr. 55 einerseits und top. Nr. 55 a und 16 anderseits wie folgt geregelt. Das Geschäftslokal top. Nr. 55 mit einer nunmehrigen Nutzfläche von 26,10 m 2 war an die Fred L*** KG (im folgenden L*** KG genannt) zu einem monatlichen Nettohauptmietzins von

12.379,63 S und das Geschäftslokal top. Nr. 55 a samt Lagerraum top. Nr. 16 mit einer nunmehrigen Gesamtnutzfläche von 25,60 m 2 an Helga K*** zu einem monatlichen Nettohauptmietzins von 4.098,-- S vermietet. Die L*** KG betrieb im genannten Geschäftslokal einen Juwelenhandel, Helga K*** eine Textilboutique.

Der Geschäftsführer der L*** KG Fred L*** beabsichtigte zumindest seit Sommer 1976 das von der KG betriebene Unternehmen an Kaufinteressenten branchengleicher Art zu veräußern. Fred L*** kam diesbezüglich mit dem Immobilienmakler Ernst Karl P*** ins Gespräch, der seinerseits im Auftrage der Fa. R*** seit Frühjahr 1976 ein Geschäftslokal am Graben suchte. Zum Zeitpunkt dieses Gespräches hatte Fred L*** bereits branchengleiche Kaufinteressenten. Am 16. Dezember 1976 besuchte Fred L*** den Beklagten in Begleitung eines Steuerfachmannes in dessen Kanzlei und erklärte dem Beklagten, daß er sein Unternehmen am 31. Dezember 1976 nicht mehr ausübe und an ein branchengleiches Unternehmen oder an die Parfumerie R*** Ges.m.b.H. verkaufen wolle. An branchengleichen Unternehmen nannte Fred L*** hiebei die Firmen H*** und D***. Fred L*** wies den Beklagten darauf

hin, daß im Falle einer derartigen Unternehmensveräußerung ein sogenanntes gespaltenes Mietverhältnis entstünde. Fred L*** erklärte weiters, daß R*** über eine Gewerbeberechtigung für den Vertrieb von Modeschmuck verfüge und fragte den Beklagten, ob er mit einer Weitergabe des Lokals an die Parfumerie R*** Ges.m.b.H. einverstanden wäre, wobei bei dieser Variante ein höherer Mietzins erzielt werden könne. An einem der darauffolgenden Tage hat der Beklagte telefonisch mit Hermine K*** Kontakt aufgenommen und sie über die tatsächliche Situation nach der Vorsprache von Fred L*** beim Beklagten informiert, wobei Hermine K*** über die verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten (gespaltenes Mietverhältnis, neuer Vertragsabschluß) aufgeklärt wurde. Hermine K*** hat sich namens der Gruppe K*** mit dem Abschluß eines Mietvertrages zu einem monatlichen Nettohauptmietzins von 15.000,-- S einverstanden erklärt. Noch am 16. Dezember 1976 nahm der Beklagte telefonisch Kontakt mit der Kanzlei Dr. Otto B*** auf, konnte jedoch wegen dessen krankheitsbedingter Abwesenheit nicht mit Dr. B*** persönlich sondern nur mit dessen Kanzleiangestellten Frau W*** sprechen. Der Beklagte informierte Frau W*** über die nunmehr nach der Vorsprache von Fred L*** bestehende Situation und wies darauf hin, daß bei Neuabschluß eines Mietvertrages ein monatlicher Nettohauptmietzins von 15.000,-- S wertgesichert erzielt werden könne, jedoch bei Nichtabschluß eines neuen Mietvertrages der Käufer des Unternehmens der L*** KG das Entstehen eines gespaltenen Mietverhältnisses in Kauf nehme. Mit Schreiben vom 20. Dezember 1976 teilte der Beklagte Dr. Otto B*** das Ansinnen der L*** KG mit (Beil./L), welcher seinerseits seine Klienten verständigte (Beil./M). Jedenfalls vor dem 22. Dezember 1976 gelang es dem Beklagten mit Dr. B***, der sich außerhalb Wiens befand, telefonischen Kontakt aufzunehmen. Bei diesem Telefongespräch war Ernst Karl P*** in der Kanzlei des Beklagten anwesend. Der Beklagte teilte Dr. Otto B*** die Sachlage mit und erhielt von diesem das Einverständnis zum Abschluß eines Mietvertrages zu einem monatlichen Nettohauptmietzins von 15.000,-- S. KR Walter P*** sprach sich gegen eine Vermietung zu den vorgenannten Bedingungen aus. Am 22. Dezember 1976 erschien Ernst Karl P*** in der Kanzlei des Beklagten und legte diesem einen Bestandvertrag über das Bestandobjekt top. Nr. 55 zur Unterfertigung vor (Beil./3), welcher mit Ausnahme der Vertretungsklausel in der Präambel und des Punktes XII g, wonach dieser Vertrag nur unter der Bedingung abgeschlossen wird, daß die Mieterin ihr Weitergaberecht gemäß Punkt VI des vorliegenden Vertrages innerhalb dreier Monate ab Vertragsunterfertigung ausübt, von Dr. Fritz W***, dem Rechtsanwalt der C***-C***, C.V. O*** Ges.m.b.H., im folgenden C***-C*** genannt sowie der R*** Ges.m.b.H. verfaßt worden war. Punkt VI dieses Vertrages sah vor, die Benützung des Bestandgegenstandes hat ausschließlich zu Geschäftszwecken zu erfolgen. Es ist dem Bestandnehmer gestattet, den Bestandgegenstand ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich dritten Personen zu überlassen, unterzuvermieten oder in welcher Rechtsform immer, weiter zu geben. Dieser vorgelegte Bestandvertrag beinhaltete als Bestandgeber die Eigentümer des Hauses Wien 1., Graben 29 A einerseits und als Bestandnehmer die C***-C*** C.V. O*** Ges.m.b.H., 4563 Micheldorf, Müllerviertel 2. Der Beklagte hielt Ernst Karl P*** vor, daß als Vertragspartner die C***-C*** aufscheine, nicht aber die R*** Ges.m.b.H., worauf dieser entgegnete, dies könne doch gleichgültig sein, zumal es sich um eine Überbrückung für 1 Monat handle, worauf der Beklagte Punkt XII g in den Vertragstext einfügte. Der Beklagte unterfertigte diesen Bestandvertrag, informierte die Kläger jedoch nicht. Die L*** KG hatte bereits am 1. Dezember 1976 das in Wien 1., Graben 29 A betriebene Bestandobjekt an die C***-C*** um einen Betrag von 4,500.000,-- S zuzüglich Umsatzsteuer verkauft. Diese Vertragsurkunde wurde von Dr. Fritz W*** (Beil./I inneliegend im Akt 32 C 510/78 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien). Von diesem Kaufvertrag hat der Beklagte keine Kenntnis und wurde ihm hievon weder von Ernst Karl P*** noch von Dr. Fritz W*** Mitteilung gemacht. Nach dem 23. Dezember 1976 nahm Rudolf K*** mit dem Beklagten Kontakt auf und sprach diesen darauf an, ob die Gruppe N*** ihr Einverständnis zu dem abzuschließenden Mietvertrag erteilt hätte. Rudolf K*** hat von dieser Angelegenheit während

eines Besuches seiner Mutter Hermine K*** am 23. Dezember 1976 in Wien erfahren. Der Beklagte bejahte die an ihn gestellte Frage und erklärte Rudolf K***, durch diesen Mietvertrag würde eine Besserstellung der Vermieter erreicht, worauf auch Rudolf K*** persönlich sein Einverständnis zum Vertragsabschluß erteilte. Am 26. oder 27. Dezember 1976 verständigte Dr. Wilfried N*** namens und nach Rücksprache mit der Gruppe N*** Dr. Otto B***, daß er bereit sei, einen Mietvertrag auf Basis eines monatlichen Nettohauptmietzinses von 15.000,-- S zuzustimmen, wobei diesfalls eine Ablöse bezahlt werden müsse, andernfalls ein höherer Mietzins zu bezahlen sei. Am 27. oder 28. Dezember 1976 machte Dr. Otto B*** hievon dem Beklagten Mitteilung. Auf Grund des Punktes VI des zitierten Bestandvertrages vom 22. Dezember 1976 (Beil./3) schloß der Beklagte am 13. Jänner 1977 den gleichfalls von Dr. Fritz W*** verfaßten Bestandvertrag hinsichtlich des Bestandobjektes top. Nr. 55 ab, wobei als (richtig:) Bestandnehmer die Parfumerie R*** Ges.m.b.H., 1010 Wien, Rotenturmstraße 11, aufscheint (Beil./N). Von einem Mietvertragsabschluß mit der R*** Ges.m.b.H. war zumindest seit dem Besuch von Fred L*** am 16. Dezember 1976 beim Beklagten die Rede. Von der Existenz der C***-C*** hat der Beklagte zum ersten Mal am 22. Dezember 1976 erfahren. Zu diesem Zeitpunkt war dem Beklagten auch bekannt, daß beide Firmen von Dr. Fritz W*** vertreten werden. Von den Verhandlungen zwischen der L*** KG mit der C***-C*** einerseits und der C***-C*** mit der R*** Ges.m.b.H. anderseits über die Höhe der zu bezahlenden Kaufsummen bzw. Ablösen wußte der Beklagte nichts. Der Beklagte hat auch in diesem Zusammenhang keine Ablösezahlungen erhalten. Ernst Karl P*** sprach Ende 1976 Anfang 1977 Helga K*** darauf an, ob diese bereit wäre, ihr Geschäftslokal gegen 5,350.000,-- S zuzüglich Umsatzsteuer aufzugeben. Nach anfänglicher Ablehnung erklärte sich Helga K*** in weiterer Folge hiezu bereit. Ernst Karl P*** informierte den Beklagten hievon und teilte ihm mit, daß die Firma R*** bereit wäre, ungefähr den doppelten Mietzins, verglichen mit dem von Helga K*** bezahlten, zu entrichten. Bei Nichtabschluß eines Mietvertrages zu diesen Bedingungen würde Helga K*** ihr Unternehmen an die Firma J*** verkaufen, wodurch ein gespaltenes Mietverhältnis entstünde. Daraufhin schloß der Beklagte am 28. März 1977 ohne mit den Liegenschaftseigentümern Rücksprache zu halten, einen Bestandvertrag mit der R*** Ges.m.b.H. hinsichtlich des Bestandobjektes top. Nr. 55 a und 16, wonach gemäß Punkt III der Bestandzins monatlich 7.400,-- S wertgesichert betragen sollte, wobei die Betriebskosten, die öffentlichen Steuern und Abgaben sowie die gesetzliche Mehrwertsteuer in diesem Betrag nicht inbegriffen sind (Beil./O). Mit Kaufvertrag vom 28. März 1977 verkaufte Helga K*** das Geschäftslokal top. Nr. 55 a sowie den abgesonderten Teil des Souterrainlokales top. Nr. 16 samt Warenlager, Geschäftseinrichtung und Kundenstock um einen Betrag von 5,350.000,-- S zuzüglich Umsatzsteuer an die R*** Ges.m.b.H. (Beil./I). Der Beklagte hatte vom Inhalt dieses Kaufvertrages keine Kenntnis und hat der Beklagte in diesem Zusammenhang keine Ablösezahlungen erhalten. In der den Liegenschaftseigentümern übermittelten Zinslisten Jänner 1977 (Beil./C) scheint die R*** Ges.m.b.H. hinsichtlich des Geschäftslokales top. Nr. 55 als Mieterin auf. Der Beklagte hat die Liegenschaftseigentümer von der Vermietung des Lokales top. Nr. 55 a und top. Nr. 16 an R*** mit Schreiben vom 9. Mai 1977 in Kenntnis gesetzt. Als Reaktion hierauf übermittelte die P*** Ges.m.b.H. dem Beklagten ein Schreiben vom 23. Mai 1977 (Beil./R) und erklärte "..... Vollmacht zu widerrufen". Mündlich drohte die P*** Ges.m.b.H. mit der Erhebung einer Teilungsklage und erhob bei der im Zuge des Umbau nach der Zusammenlegung der Geschäftslokale erforderlichen Bauverhandlung Einwendungen, welche allerdings zwischen den Beteiligten einvernehmlich bereinigt wurden. Zur Vermeidung einer Teilungsklage räumte der Beklagte der P*** Gesellschaft ohne Rücksprache mit dem Liegenschaftseigentümer das Vormietrecht auf sämtliche freiwerdenden Geschäftslokale des Hauses ein, von welchem bislang kein Gebrauch gemacht wurde. Rudolf K*** hat dem Beklagten auf das Schreiben vom 9. Mai 1967 (Beil./P) mit Schreiben vom 11. Mai 1977 (Beil./Y) geantwortet, insbesondere seine Zustimmung zur Errichtung der entsprechenden Mietverträge gegeben. Die Gruppe N*** hat sich erst mit Schreiben vom 3. März 1978 (Beil./D) gegen die Vermietungen ausgesprochen. Im Oktober 1977 wurde der Beklagte als Verwalter der Liegenschaft abberufen. Aus dem Gesichtspunkt der Verwertbarkeit von Geschäftslokalen durch Vermietung ist die Frontseite am Graben und am Beginn des Trattnerhofes die Günstigste. Der Graben zählt zu den besten Geschäftslagen Wiens. Der Teil der Liegenschaft, in dem die streitgegenständlichen Geschäftslokale liegen, gehört zur Spitzenklasse der Wiener Geschäftslagen. Der bei Vereinbarung der Wertsicherung erzielbare monatliche Nettohauptmietzins von leerstehenden Geschäftsräumlichkeiten beträgt ohne Bedachtnahme auf bestehende Rechtsverhältnisse des bisherigen Mieters oder mit dem bisherigen Mieter, d.h. bei sogenannter freier Vermietbarkeit, hinsichtlich des Objektes top. Nr. 55 33.900,-- S und hinsichtlich des Objektes top. Nr. 55 a und 16 25.600,-- S. Es kann weder festgestellt werden, ob unter Bedachtnahme auf die Möglichkeit des bisherigen Mieters entweder das gemietete Geschäftslokal weiter zu benützen oder durch Unternehmensverkauf oder Verpachtung ein sogenanntes gespaltenes Mietverhältnis zu begründen, bei den streitgegenständlichen Vermietungen höhere Mietzinse als die

tatsächlich vereinbarten erzielbar gewesen wären, doch (richtig: noch) können Feststellungen über die Höhe einer allenfalls aus diesem Grund entstehenden Differenz getroffen werden. Ohne die vom Beklagten getätigten Vertragsabschlüsse wären keine Veränderungen der Benützungsverhältnisse erfolgt, bzw. wären gespaltene Mietverhältnisse entstanden.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht zunächst aus, daß der Verwalter einer Liegenschaft als Machthaber der Liegenschaftseigentümer angesehen werde (§ 837 ABGB); der Verwalter sei, gleichgültig ob einstimmig, mit Mehrheit oder durch das Gericht bestellt, Machthaber aller Miteigentümer. Über die Bestellung zum Hausverwalter hinaus sei dem Beklagten gesondert Vollmacht als rechtliches Können von sämtlichen Liegenschaftseigentümern erteilt worden. Die von der Gruppe N*** verfügte Beschränkung von Ermächtigung und Auftrag im Innenverhältnis sei folgendermaßen zu beurteilen: Der Vertrag des Hausverwalters mit Liegenschaftseigentümern sei als Bevollmächtigungsvertrag zu qualifizieren. Dem Hausverwalter sei grundsätzlich die Macht eingeräumt, alles dasjenige zu tun, was die Verwaltung selbst erfordere und was gewöhnlich damit verbunden sei. Aus § 1009 ABGB ergebe sich ("beschränkte Vollmacht") das Weisungsrecht des Machtgebers bzw. die Gehorsamspflicht des Machthabers. Eine Weisung liege bei mehreren Machtgebern aber nur dann vor, wenn sie durch einen entsprechenden Mehrheitsbeschluß gedeckt sei; bei widersprechenden Weisungen mehrerer Auftraggeber liege keine Weisung vor. Dies stehe auch im Einklang damit, daß der Abschluß von Bestandverträgen im Rahmen der Hausverwaltervollmacht und in den Bereich der Angelegenheit falle, welche nur die ordentliche Verwaltung und Benutzung des Hauptstammes betreffen, sodaß die nach dem Verhältnis der Anteile zu zählende Stimmenmehrheit entscheide. Im Zeitpunkt der Vertragsabstimmung hätten die Gruppen N*** und P*** über keine Mehrheit der Anteile verfügt und die von der erstgenannten Gruppe erteilte Weisung bzw. der ausgesprochene Zustimmungsvorbehalt sei daher rechtsunwirksam und für den Beklagten unbeachtlich gewesen. Diesem könne daher eine rechtswidrige Nichtbeachtung der Einschränkung seiner Ermächtigung nicht vorgeworfen werden. Weiters sei zu prüfen, ob dieser seine Sorgfaltspflichten durch den Abschluß der prozeßgegenständlichen Bestandverträge verletzt habe. Zur Beurteilung dieser Frage sei die vor Abschluß der Bestandverträge vorliegende Gesamtsituation wesentlich, in welcher der Beklagte überdies unter Zeitdruck vor der Alternative gestanden sei, entweder das Entstehen gespaltener Mietverhältnisse ohne jegliche Mietzinserhöhung hinzunehmen oder aber - im Rahmen des Möglichen, wobei entsprechend der Rechtslage dem Alt- bzw. Neumieter eine relativ starke Position zukomme - neue Mietverträge abzuschließen und auf diese Art und Weise eine Anhebung des Mietzinses zumindest innerhalb gewisser Grenzen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung dieser Konstellation sei ein Fehlverhalten des Beklagten nicht zu erkennen, woran auch der Umstand der Kettenveräußerung des in top. Nr. 55 betriebenen Unternehmens nichts ändern könne, weil der Beklagte von den tatsächlichen Vorgängen nur beschränkt Kenntnis gehabt habe. Hätte dieser die prozeßgegenständlichen Bestandverträge nicht abgeschlossen, wären gespaltene Mietverhältnisse - allenfalls mit anderen Unternehmen - entstanden, wobei den Liegenschaftseigentümern überhaupt keine Mietzinserhöhung zugute gekommen wäre. Unter diesem Gesichtspunkt sei ein Kausalzusammenhang mit dem von den Klägern behaupteten Schaden auszuschließen. Es sei daher davon auszugehen, daß weder ein Schaden aus den vorgenommenen Bestandgaben entstanden sei, noch daß der Beklagte rechtswidrig und schuldhaft gehandelt habe. Die Beweislast für die Rechtswidrigkeit des Verhaltens, den Eintritt und die Höhe des Schadens treffe jedoch den Geschäftsherrn. Der Abschluß des Bestandvertrages hinsichtlich der top. Nr. 55 habe sogar einer positiven Weisung der Gruppen K*** und N*** entsprochen, welche die Mehrheit der Anteile repräsentierten. Darüber hinaus sei der Vertragsabschluß zumindest durch die Gruppen K*** durch Schreiben vom 11. Mai 1977, Beil./I, und N*** genehmigt worden. Dr. Otto B*** hätte nämlich als deren Vertreter im Hinblick auf die Ende 1976 geführten Gespräche jedenfalls der Zinsliste widersprechen müssen.

Das Gericht zweiter Instanz gab den von allen acht klagenden Parteien erhobenen Berufungen nicht Folge und ließ die Revision hinsichtlich der dritt-, fünft- und achtklagenden Parteien zu. Das Berufungsgericht erachtete die in den Berufungen erhobenen Beweisrügen mit einer Ausnahme als unberechtigt und legte seiner Entscheidung die Feststellungen des Erstgerichtes ausgenommen jener zugrunde, wonach Dr. B*** dem Vertragsabschluß jedenfalls vor dem 22. Dezember 1976 zugestimmt habe. Ausgehend von dieser eingeschränkten Sachverhaltsgrundlage sei auch die Rechtsrüge der klagenden Parteien nicht berechtigt. Wie schon das Erstgericht betont habe, könne zwar die Verletzung der Treuepflicht des Machthabers Schadenersatzfolgen haben (Strasser in Rummel, ABGB, Rdz 18 zu § 1009), doch müsse das Vorliegen eines Schadens und dessen Höhe vom geschädigten Geschäftsherrn bewiesen werden (Strasser aaO Rdz 10 zu § 1012). An dieser Voraussetzung fehle es jedoch im vorliegenden Fall. Der Beklagte sei nach den

Feststellungen kurzfristig mit der Notwendigkeit konfrontiert gewesen, entweder einem neuen Mietvertrag mit höherem Mietzins zuzustimmen oder ein gespaltenes Mietverhältnis zum alten Mietzins in Kauf zu nehmen. Die von den Berufungswerbern aufgeworfene Frage, ob die C***-C*** ein branchengleiches Unternehmen ausgeübt habe, sei nicht entscheidend, weil kein Hinweis dafür bestehe, "daß innerhalb der kurzen Überbrückungsperiode des Unternehmens K*** aufgelöst worden wäre, ohne daß die erstgenannte Firma ein neues betrieben hätte". Nur in diesem Fall wäre aber eine kurzfristige Unternehmensveräußerung unter Begründung eines gespaltenen Mietverhältnisses ausgeschlossen gewesen. Darüber hinaus sei es zwar durchaus zutreffend, wenn die Berufungswerber darauf verwiesen, daß der Erwerb eines Unternehmens, der gegen den Willen des Hauseigentümers ein gespaltenes Mietverhältnis begründe, aufgrund der mit diesem zu erwartenden Differenzen in einer schlechteren tatsächlichen und rechtlichen Lage sei, als wenn er mit einer Zustimmung handle. Daraus sei jedoch für ihren Standpunkt deshalb nichts zu gewinnen, weil erfahrungsgemäß dieser Rechtsnachteil am Markt durch den niedrigeren Mietzins (und allfällige niedrigere zulässige oder auch unzulässige Ablösen an den Vormieter) ausgeglichen werde, und der Neuerwerber oft früher oder später hoffen könne, mit der Hausinhabung gegen ein in einer günstigeren rechtlichen Lage bezahltes Entgelt doch ins Einvernehmen zu kommen, wobei unter dem Druck der faktischen Verhältnisse verhandelt werden könne. Schließlich sei es auch den klagenden Parteien nicht gelungen, darzutun, daß unter diesen Umständen der Beklagte die Neuvermietungen unter dem wahren, marktüblichen Wert vorgenommen habe (SZ 4/51), oder daß sie selbst eine bessere Vermietungsmöglichkeit hätten wahrnehmen können. Schon aus diesen Erwägungen sei das Klagebegehren abzuweisen gewesen, ohne daß auf die weiteren Argumente der Berufungswerber einzugehen gewesen wäre. Die Zulassung der Revision hinsichtlich der dritt-, fünft- und achtklagenden Partei begründete das Berufungsgericht damit, daß die Frage der Beurteilung weisungswidriger Vermietung auf dem nur teilweise erfolgreich preisgeregelten Wohnungsmarkt vom Obersten Gerichtshof soweit überblickbar bisher noch nicht grundsätzlich behandelt worden sei.

Gegen diese Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richten sich die Revisionen der erst- und zweitklagenden Partei sowie der dritt-, fünft- und achtklagenden Parteien je aus dem Anfechtungsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 ZPO, die Revision der erst- und zweitklagenden Partei zudem noch aus dem Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 2 ZPO, je mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung der Klagebegehren abzuändern; hilfsweise werden von sämtlichen Revisionswerbern Aufhebungsanträge gestellt.

Der Beklagte beantragte in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision der erst- und zweitklagenden Partei keine Folge zu geben, die Revision der dritt-, fünft- und achtklagenden Partei zurückzuweisen.

Die Revision der erst- und zweitklagenden Partei ist im Hinblick auf den Wert des Streitgegenstandes zulässig, aber nicht berechtigt. Die Revision der dritt-, fünftund achtklagenden Partei ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

I. Zur Revision der erstund zweitklagenden Partei:

In ihrer Rechtsrüge versuchen die Revisionswerber darzulegen, daß das Berufungsgericht auf die von ihnen in der Berufung erhobenen Rechtsrüge nicht entsprechend eingegangen sei. Ihrer Ansicht nach hätte der Beklagte, den als Rechtsanwalt gemäß § 1299 ABGB eine erhöhte Sorgfaltspflicht getroffen habe, überhaupt keine neuen Mietverträge abschließen dürfen, für den Fall des Abschlusses solcher Verträge aber einen "marktgerechten" Zins verlangen müssen. Im tatsächlichen Abschluß schlechter Verträge liege ihr Rechtsnachteil. Bei diesen Ausführungen übersehen die Revisionswerber vor allem, daß die Schadenshaftung des Geschäftsbesorgers - gleich jener nach den §§ 1293 ff. ABGB - das Vorliegen eines vom Schädiger verursachten Schadens zur Voraussetzung hat und - wie das Berufungsgericht auch zutreffend erkannte - das Vorliegen des Schadens und dessen Höhe grundsätzlich vom Geschädigten zu beweisen ist (Strasser in Rummel, ABGB, Rdz 10 zu § 1012). Dem entsprechend haben die Kläger vom Beklagten als ihrem Bevollmächtigten den Zuspruch jener Beträge begehrt, die sich aus der Differenz zwischen den (anteiligen) Mietzinseingängen aus den vom Beklagten - ihrer Ansicht nach - weisungswidrig abgeschlossenen Mietverträge hinsichtlich der Geschäftslokale top. Nr. 55 und top. Nr. 55 a samt top. Nr. 16 und den für diese Mietobjekte (bei Neuvermietung) erzielbaren "marktgerechten" Mietzinsen ergäben. Den Beweis für den Eintritt dieses von ihnen behaupteten Schadens sind die Kläger allerdings schuldig geblieben. Denn nach der für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage der Vorinstanzen wären ohne die vom Beklagten getätigten

Vertragsabschlüsse "keine Veränderungen der Benützungsverhältnisse erfolgt, bzw. wären gespaltene Schuldverhältnisse entstanden". Es konnte auch nicht festgestellt werden, ob unter Bedachtnahme auf die Möglichkeit der bisherigen Mieter, die Mietobjekte weiterzubenützen oder durch Unternehmensverkauf oder -verpachtung ein sogenanntes gespaltenes Mietverhältnis zu schaffen, höhere Mietzinse als die tatsächlich vereinbarten erzielbar gewesen wären. Steht somit nicht fest, daß die L*** KG und Helga K*** ihre Mietobjekte für den Fall der Weigerung der Vermieter, mit Dritten Mietverträge über die von ihnen bis dahin benützten Objekte abzuschließen, aufgegeben und erst damit den Hauseigentümern die Möglichkeit zum Abschluß neuer Mietverträge zu einem "marktgerechten" Zins gegeben hätten, so kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Kläger durch die von ihnen mißbilligten Verhaltensweisen des Beklagten den behaupteten Schaden tatsächlich erlitten haben. Fehlt es aber am Nachweis des Eintrittes des geltend gemachten Schadens, so kommt der Frage, ob die übrigen Voraussetzungen für die Haftung des Beklagten als Bevollmächtigter der Kläger gegeben sind, keine rechtliche Relevanz mehr zu. Auf die allein dazu erstatteten Revisionsausführungen ist daher nicht weiter einzugehen.

Insoweit die Revisionswerber als der rechtlichen Beurteilung zuzuordnenden Feststellungsmangel rügen, die Vorinstanzen hätten sich mit der von ihnen aufgestellten Behauptung, der L*** KG und Helga K*** sei ein Untermietungsverobt auferlegt gewesen, auseinandersetzen müssen, ist ihnen zu entgegnen, daß das vertragliche Verbot der Untervermietung nicht auf die Unternehmensveräußerung ausgedehnt werden kann (vgl. MietSlg. 22.320 ua.); ein solches Verbot wäre somit auch nicht geeignet gewesen, das Entstehen von gespaltenen Mietverhältnissen zu verhindern. Da auch die in der Revision weiters geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens (§ 503 Abs. 1 Z 2 ZPO) mangels rechtlicher Relevanz der behaupteten Mängel nicht gegeben ist, konnte der Revision kein Erfolg beschieden sein.

II. Zur Revision der dritt-, fünft- und achtklagenden Partei:

Der Oberste Gerichtshof hat auch bei der Entscheidung über eine ordentliche Revision - im Zulassungsbereich gemäß § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO - zunächst zu prüfen, ob die Revision nach dieser Bestimmung überhaupt zulässig ist. Das Revisionsgericht ist hiebei nicht an einen Ausspruch des Berufungsgerichtes nach § 500 Abs. 3 ZPO gebunden (§ 508 a Abs. 1 ZPO). Das Berufungsgericht ließ die Revision im Hinblick darauf zu, daß die Frage der Beurteilung weisungswidriger Vermietung auf dem nur teilweise erfolgreich preisgeregelten Wohnungsmarkt vom Obersten Gerichtshof (soweit überblickbar) bisher noch nicht grundsätzlich behandelt worden sei. Auf die Lösung dieser Frage kommt es hier aber gar nicht an, weil der geltend gemachte Schadenersatzanspruch schon mangels Nachweises des Eintrittes des von den Klägern behaupteten Schadens nicht zu Recht besteht. Hängt aber die Entscheidung nicht von der Lösung einer erheblichen Frage i.S. des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO ab, so ist die Revision unzulässig.

Die Revision der dritt-, fünft- und achtklagenden Partei mußte daher zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E09063

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0080OB00543.86.0828.000

Dokumentnummer

JJT_19860828_OGH0002_0080OB00543_8600000_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