

TE OGH 2011/3/22 8Ob20/11s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.03.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Kuras, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei O***** E*****, vertreten durch die Sluka Hammerer Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, gegen die beklagten Parteien 1) E***** S*****, und 2) B*****gesellschaft mbH, *****, beide vertreten durch Dr. Lukas Wolff, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Feststellung und Räumung (Gesamtstreitwert 15.120 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 17. November 2010, GZ 22 R 427/10p-22, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Ausführungen in der außerordentlichen Revision beziehen sich ausschließlich auf das Bestehen eines Mietverhältnisses, und zwar - wie schon nach dem Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren - nur gegenüber der Erstbeklagten (vgl RIS-Justiz RS0043338 [T15]). Das Rechtsmittel des Klägers unterliegt als Streit über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Bestandvertrags damit zur Gänze der streitwertunabhängigen Revisionszulässigkeit nach § 502 Abs 5 Z 2 ZPO, weshalb ein (gesonderter) Bewertungsausspruch zum Räumungsbegehren (vgl dazu RIS-Justiz RS0122891) sowie zum Begehren auf Feststellung der Haftung entbehrlich ist.

2. Das Grundstück, auf dem sich der vom Kläger beanspruchte „Lagerraum“ befindet, stand vor dem Jahr 2001 im Eigentum der Republik Österreich.

Unter „Kirchenvermögen“ ist jedes einer kirchlichen öffentlichen juristischen Person zugehörige geldwerte Recht zu verstehen; dazu zählen auch Forderungsrechte (Pree, Die wichtigsten Neuerungen im katholischen Kirchenrecht unter besonderer Berücksichtigung des österreichischen staatlichen Rechts, JBl 1987, 90 [92]). Die sich auf das Kirchenvermögen beziehenden Regelungen des Codex Iuris Canonici (vgl Can 1254 ff CIC 1983) knüpfen am Erwerb, am Besitz, an der Verwaltung und an der Veräußerung von Vermögenswerten zu kirchlichen Zwecken an und gehen in erster Linie von einer eigentumsrechtlichen Zuordnung aus (vgl Can 1256 CIC 1983; vgl auch Art XIII § 1 des

Konkordats 1933 zwischen dem Heiligen Stuhl und der Republik Österreich). Darüber hinaus bestimmt Art XV § 8 des Konkordats 1933, dass Gebäude und Grundstücke des Bundes, die unmittelbar oder mittelbar kirchlichen Zwecken dienen, (unter Bedachtnahme auf allenfalls bestehende Verträge) diesen Zwecken überlassen bleiben.

Es besteht kein Zweifel daran, dass der Transformatorenraum, der durch die bauliche Abtrennung vom „Lageraum“ im Jahr 1960 entstanden ist, sowie der „Lageraum“ selbst der Stromversorgung der Kollegienkirche und daher kirchlichen Zwecken dienen. Der Kläger hat schon im erstinstanzlichen Verfahren vorgebracht, dass Vermieterin des „Lageraums“ die Erstbeklagte sei. Auch in der außerordentlichen Revision bezieht er sich nur auf ein Mietverhältnis gegenüber der Erstbeklagten. Der Kläger geht somit selbst davon aus, dass der „Lageraum“ den Regelungen über kirchliches Vermögen unterliegt.

3.1 Nach einhelliger Lehre und ständiger Rechtsprechung sind zu den in § 867 ABGB genannten, unter der besonderen Vorsorge der öffentlichen Verwaltung stehenden Gemeinden auch die kirchlichen juristischen Personen zu zählen (4 Ob 46/99i mwN; 4 Ob 6/02i; Pree/Primetshofer, Das kirchliche Vermögen, seine Verwaltung und Vertretung 136). Was zur Gültigkeit eines mit den kirchlichen Rechtssubjekten geschlossenen Vertrags erforderlich ist, ist daher dem kirchlichen Recht zu entnehmen (1 Ob 68/74 = SZ 47/59). Ebenso hat sich jede Zurechnung von Willenserklärungen nach dem kirchlichen Recht zu bestimmen (Pree aaO 90). Ist die Genehmigung eines Rechtsgeschäfts durch einen Kirchenoberen („Beispruchsrecht“ zB des Ordinarius) vorgesehen, so beschränkt ein derartiges Genehmigungserfordernis die Handlungsfähigkeit und die Verfügungsgewalt der kirchlichen Organe über Kirchenvermögen. Die Beschränkung der Handlungsfähigkeit des betreffenden kirchlichen Organs wirkt so wie die Beschränkung der Handlungsfähigkeit eines Bürgermeisters als Organ der Gemeinde gegen jeden Dritten (zur Beschränkung der Vertretungsmacht des Bürgermeisters siehe RIS-Justiz RS0014717; 9 ObA 84/10h). Das von einem (vertretungsbefugten) kirchlichen Organ ohne die im kanonischen Recht vorgesehene Genehmigung einer übergeordneten Stelle abgeschlossene Geschäft ist daher ungültig und kann rechtsgeschäftliche Wirkung nicht hervorbringen (4 Ob 46/99i mwN; 4 Ob 6/02i). Darüber hinaus kommt weder eine nachträgliche Genehmigung des nichtigen Rechtsgeschäfts noch ein Schutz des Vertrauens auf einen äußeren Tatbestand in Betracht, wenn ein Rechtsgeschäft vom Vertretungsorgan ohne die erforderliche Genehmigung der übergeordneten Stelle abgeschlossen wurde und die übergeordnete Stelle selbst kein Verhalten für die Zurechnung des äußeren Tatbestands gesetzt hat (1 Ob 68/74 = SZ 47/59; 2 Ob 110/75 = SZ 48/71; Pree aaO 92; Pree/Primetshofer aaO 129).

Auch zum hier anwendbaren CIC 1917 hat der Oberste Gerichtshof schon ausgesprochen, dass es als Folge des weiten Alienationsbegriffs des Kirchenrechts keinem Zweifel unterliegt, dass auch der Abschluss eines Bestandvertrags unter jene Verträge fällt, deren Gültigkeit nach Kirchenrecht an die Zustimmung des Kirchenoberen gebunden ist (Can 1540 CIC 1917; Pree aaO 93); durch das CIC 1983 (Can 1291 und 1295) und das Dekret der österreichischen Bischofskonferenz über Bestandverträge ist nur insoweit eine Änderung der Rechtslage eingetreten, als diese Zustimmung nunmehr schriftlich zu erfolgen hat (4 Ob 46/99i).

3.2 Der Kläger bestreitet nicht, dass der wirksame Abschluss des von ihm in Anspruch genommenen Mietvertrags der aufsichtsbehördlichen Genehmigung durch den Ordinarius (Erzbischof) bedurfte (Art XIII § 2 des Konkordats 1933; vgl Pree aaO 93 und 94). Er stellt sich in der außerordentlichen Revision aber auf den Standpunkt, dass die Kustodie im Einvernehmen der Erstbeklagten und der Republik Österreich mit der Hausverwaltung betraut worden sei und in der der Kustodie erteilten Hausverwaltervollmacht die Kompetenz zum Abschluss von Mietverträgen und gleichzeitig die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Ordinarius enthalten seien.

3.3 Im erstinstanzlichen Verfahren hat sich der Kläger auf eine Hausverwaltervollmacht der Kustodie nicht berufen. Vielmehr hat er lediglich auf den Hausbesorger Bezug genommen und vorgebracht, dass dieser über Jahrzehnte bestellter Hausverwalter der Kollegienkirche samt angrenzendem Studiengebäude gewesen sei und mit Wissen und Willen der Kirchenverwaltung Rechtsverhältnisse, insbesondere Bestandverträge, mit „Marktstandlern“ betreibt und geschlossen habe. Gemäß § 1029 ABGB berechtige die Hausverwaltervollmacht zu allem, was mit der Hausverwaltung gewöhnlich verbunden sei, insbesondere auch zum Abschluss von Mietverträgen.

Mit Rücksicht auf dieses Vorbringen liegen der im gegebenen Zusammenhang behauptete sekundäre Feststellungsmangel und der relevierte Verfahrensmangel nicht vor.

Aus den Feststellungen des Erstgerichts, wonach der Hausbesorger im Jahr 1972 von der Republik Österreich im Einvernehmen mit der Erstbeklagten „vertreten durch die Kustodie“ bestellt worden und im Dienstvertrag des

Hausbesorgers festgehalten sei, dass die Hausverwaltung aus der besonderen Art des Gebäudes der Kustodie obliege, kann nicht abgeleitet werden, dass die Kustodie im Einvernehmen mit der Erstbeklagten, und noch dazu vor 1972, konkret schon in den 1950er-Jahren, mit der Hausverwaltung betraut worden wäre. Schon gar nicht kann unterstellt werden, dass der Kustodie eine Hausverwaltervollmacht iSd § 1029 ABGB von der Erstbeklagten bzw mit Wissen und Willen des Ordinarius übertragen worden wäre.

3.4 Für eine Bevollmächtigung der Kustodie durch die Erstbeklagte in anderen Angelegenheiten als dem Abschluss des Hausbesorgervertrags im Jahr 1972 bietet die Tatsachengrundlage keine Anhaltspunkte. Zur Vertretung bei Abschluss des Hausbesorgervertrags kann sie aber auch im Einzelfall bestellt worden sein. Dazu ist darauf hinzuweisen, dass gemäß Art XIII § 2 des Konkordats 1933 ein zum Abschluss von Rechtsgeschäften Vertretungsbefugter sich auch nach kirchlichem Recht eines Stellvertreters bedienen kann; ein solcher kann nur soweit bevollmächtigt werden, als die Rechtsmacht des vertretungsbefugten Vollmachtgebers selbst reicht (8 Ob 643/85 = SZ 59/62).

3.5 Davon abgesehen wird schon im Dienstvertrag des Hausbesorgers auf die besondere Art der Hausverwaltung aufgrund der besonderen Art der Verwendung des Gebäudes hingewiesen. Zudem hat das Erstgericht festgestellt, dass der Kustodie als Verwaltung der Kirche vornehmlich seelsorgische Aufgaben zukommen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Vermögen der kirchlichen Rechtssubjekte von den nach kirchlichem Recht berufenen Organen nicht nur vertreten, sondern auch verwaltet wird (Art XIII § 2 des Konkordats 1933; 8 Ob 643/85 = SZ 59/62). Dies bedeutet, dass für die kirchliche Vermögensverwaltung ebenfalls die kirchenrechtlichen Bestimmungen maßgeblich sind (Pree aaO 91). Nach den kirchenrechtlichen Grundsätzen zur Vertretungsvollmacht des Vermögensverwalters ist eine Verwalterhandlung aber ungültig, wenn sie die Grenzen der ordentlichen Verwaltung überschreitet, außer es liegt eine vorherige Ermächtigung des Ordinarius dazu vor (vgl Can 1527 § 1 CIC 1917; Can 1281 § 1 CIC 1983; Pree aaO 92 f; Pree/Primetshofer aaO 60, 69 und 128). Jene Rechtsakte, für die eine Genehmigung durch ein übergeordnetes Organ vorgesehen ist, zählen von vornherein nicht zu den Akten der ordentlichen Verwaltung (Pree aaO 93).

Aus diesen Überlegungen folgt, dass sich selbst eine der Kustodie von der Erstbeklagten eingeräumte Vollmacht als „Gebäudeverwalterin“ nicht auf den genehmigungspflichtigen Abschluss des Bestandvertrags erstreckt hätte. Das Erfordernis der aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Ordinarius hätte dem Vermögensverwalter gerade die Kompetenz zum Abschluss eines Mietvertrags entzogen. Eine Hausverwaltervollmacht der Kustodie iSd § 1029 ABGB kam von vornherein nicht in Betracht. Entgegen der Ansicht des Klägers kann von einer der Erstbeklagten (mit Zustimmung des Ordinarius) zurechenbare Hausverwaltervollmacht der Kustodie im Sinne des ABGB daher nicht ausgegangen werden.

3.6 Der Zweck der Beschränkung der Handlungsfähigkeit eines vertretungsbefugten Organs durch das Genehmigungserfordernis seitens des Kirchenoberen ist im Schutz des Kirchenvermögens im Hinblick auf seine besondere Zweckbestimmung gelegen (4 Ob 46/99i). Der Kirchenobere soll die Vertretungshandlungen der untergeordneten Organe vor deren Wirksamwerden kontrollieren und gegebenenfalls unterbinden können. Aus dieser Zweckbestimmung folgt, dass die Genehmigung durch den Kirchenoberen im Einzelfall in Bezug auf die jeweils konkret geprüfte Vertretungshandlung zu fordern ist. Der Kläger wäre daher auch mit seiner Ansicht nicht im Recht, dass in der Einräumung einer „Hausverwaltervollmacht“ gleichzeitig die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Ordinarius enthalten sei.

3.7 Nicht beantwortet werden muss die Frage, ob die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Ordinarius auch konkludent erteilt werden kann, weil dies die Kenntnis des Ordinarius vom zu genehmigenden Rechtsgeschäft voraussetzen würde. Derartige konnte vom Erstgericht nicht festgestellt werden.

3.8 Soweit der Kläger in der außerordentlichen Revision schließlich ohne näheres Substrat ausführt, dass die Beklagten den äußeren Tatbestand der Hausverwaltervollmacht der Kustodie zu vertreten hätten, und damit offenbar auf eine Anscheinsvollmacht Bezug nimmt, ist nicht ersichtlich, auf welche Elemente für die Zurechnung eines äußeren Tatbestands zum Ordinarius er sich bezieht. Das Vertrauen auf den äußeren Tatbestand hätte der Ordinarius begründen müssen. Auch dazu hat der Kläger im erstinstanzlichen Verfahren kein Vorbringen erstattet.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass schon von dem vom Kläger zugrunde gelegten Konstrukt einer der Kustodie von der Erstbeklagten eingeräumten Hausverwaltervollmacht im Sinne des ABGB nicht ausgegangen werden kann. Mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO war die außerordentliche Revision zurückzuweisen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E96789

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0080OB00020.11S.0322.000

Im RIS seit

13.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

12.09.2012

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