

TE OGH 2009/3/25 20b236/08g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ilse H*****, vertreten durch Dr. Franz Gütlbauer, Dr. Siegfried Sieghartsleitner, Dr. Michael Pichlmair, Rechtsanwälte in Wels, gegen die beklagte Partei K*****-GmbH, *****, vertreten durch CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 307.347,92 EUR sA (Revisionsinteresse 173.007,56 EUR sA) über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wels als Berufungsgericht vom 25. Februar 2008, GZ 21 R 436/07b-36, womit das Urteil des Bezirksgerichts Wels vom 17. September 2007, GZ 6 C 826/06f-30, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache wird an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin begehrt als Vermieterin des Geschäftslokals B*****gasse 8 in W***** von der Beklagten als Mieterin die Bezahlung des offenen Bestandzinses von 27.940,72 EUR monatlich für den Zeitraum Juli 2006 bis Mai 2007.

Die Beklagte wendete ein, Josef H***** habe ihr in Vertretung der Klägerin angeboten, ab Juli 2006 den Mietzins auf monatlich 9.000 EUR zuzüglich 20 % USt herabzusetzen. Die Beklagte habe dieses Angebot angenommen.

Die Klägerin bestritt, der Beklagten dieses Angebot gemacht zu haben. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit 134.340,36 EUR sA statt und wies das Mehrbegehren ab. Es stellte folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Josef H***** war von der Klägerin bevollmächtigt, die Mietangelegenheiten für das Objekt B*****gasse wahrzunehmen. Josef H***** sagte in einem Gespräch am 26. 1. oder 9. 2. 2006 zu Peter G*****, dem Geschäftsführer der Beklagten, das „U*****“ (Einkaufszentrum) gehöre seinem Sohn Christof H***** zu 99 %, ihm selbst zu 1 %.

Bei einem Gespräch am 18. Mai 2006 sagte Josef H***** zu Peter G*****: „Wenn ich Ihnen bei der B*****gasse auf 9.000 EUR monatliche Miete netto entgegenkomme, dann möchte ich auch die 10 % All-inklusive im U***** (dh eine

Umsatzmiete für das dortige Lokal der Beklagten) haben." Peter G***** entgegnete, er werde darüber nachdenken. Bei einem Telefonat am 14. Juni 2006 sagte Peter G***** zu Josef H***** sinngemäß, dass er mit dessen Vorschlag vom 18. Mai 2006 einverstanden sei und die neue Regelung ab sofort, also ab Juli 2006, Geltung haben sollte. Josef H***** sagte: „Wir können das so machen“.

Das Berufungsgericht legte seiner Entscheidung, von den Parteien im Revisionsverfahren unbeanstandet, darüber hinaus zugrunde, die „*****gesellschaft“ sei offensichtlich Betreiberin des U*****-Einkaufszentrums gewesen.

Zu FN ***** ist die (vom Berufungsgericht offensichtlich gemeinte) „J*****gesellschaft m.b.H. (in der Folge als J***** GmbH bezeichnet) mit einem Stammkapital von 37.000 EUR protokolliert. Vom 29. 1. 2003 bis 11. 10. 2008 war MMag. Christof H***** als alleiniger, seit 23. 12. 2002 selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer eingetragen. Vom 5. 2. 2003 bis 16. 9. 2006 schienen im Firmenbuch Josef H***** als Gesellschafter mit einer Stammeinlage von 370 EUR und MMag. Christof H***** mit einer solchen von 36.630 EUR auf. Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, die im Jahr 2006 getroffene Vereinbarung schaffe seit Juli 2006 eine neue Rechtslage, weshalb dem Klagebegehren von mehr als 9.000 EUR plus Umsatzsteuer (10.800 EUR brutto) an monatlichem Mietzins die Anspruchsgrundlage entzogen worden sei.

Das Berufungsgericht gab der von der Klägerin erhobenen Berufung nicht Folge und ließ die ordentliche Revision mangels erheblicher Rechtsfragen nicht zu. Rechtlich führte es aus, Josef H***** habe hinsichtlich der Vereinbarung einer „Umsatzmiete“ im U*****-Einkaufszentrum in fremdem Namen gehandelt, da er den Unternehmensträger, offensichtlich die J***** GmbH berechtigen und verpflichten habe wollen. Eine (wegen allfälligen Vollmacht mangels) mangelnde Gültigkeit der Vereinbarung hinsichtlich jenes Teils, der das Geschäftslokal der Beklagten im U*****-Einkaufszentrum betreffe, bedeute nicht, dass auch jene Vereinbarung unwirksam sei, die das gegenständliche Objekt in der B*****gasse betreffe. § 878 zweiter Satz ABGB gelte im Zweifel auch für andere Fälle der Teilnichtigkeit, so etwa bei einem Vollmacht mangel. Abgesehen davon, dass sich im vorliegenden Fall nicht feststellen lasse, welche Entscheidung die Parteien vernünftigerweise nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten, und schon aus diesem Grund von der Teilgültigkeit des Geschäfts betreffend das gegenständliche Objekt in der B*****gasse auszugehen sei, gehe der Auslegung des Vertrags nach dem hypothetischen Parteiwillen und der Verkehrssitte das dispositive Gesetzesrecht, nämlich Art 8 Nr 11 EVHGB, vor. Die festgestellte Vereinbarung hinsichtlich der Reduktion des Mietzinses für das Bestandobjekt in der B*****gasse sei wirksam, hinsichtlich des Geschäfts im U*****-Einkaufszentrum griffe selbst bei Vorliegen des behaupteten Vollmacht mangels von Josef H***** seine Haftung aufgrund von Art 8 Nr 11 Abs 1 oder Abs 2 EVHGB ein. Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das Urteil des Berufungsgerichts im Sinn einer gänzlichen Klagsstattgebung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Beklagte beantragt in der ihr vom Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, Hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und im Sinne des Aufhebungsantrags berechtigt.

Die Revisionswerberin rügt zutreffend die Auslegung der festgestellten Vereinbarung durch das Berufungsgericht. Diese Auslegung stellt eine auffallende Fehlbeurteilung dar, die vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen ist (RIS-Justiz RS0042936 ua):

Bei Teilungültigkeit ist die Regel des § 878 ABGB über Teilunmöglichkeit analog anzuwenden (RIS-Justiz RS0025085). Daraus ist abzuleiten, dass bei einer (nicht auf § 879 ABGB, sondern etwa auf Geschäftsunfähigkeit eines Vertragsteils, Vollmacht mangel etc beruhenden) Nichtigkeit, die nur einen Teil eines Vertrags betrifft, der ganze Vertrag nur dann nichtig ist, wenn nach dem hypothetischen Parteiwillen angenommen werden kann, dass die Parteien den Vertrag nicht auch ohne den von der Nichtigkeit betroffenen Teil gewollt hätten (RIS-Justiz RS0087391 [dort im Rechtssatz sowie in den beiden ersten indizierten Entscheidungen ohne das entscheidende Wort „nicht“; richtig hingegen in der dritten indizierten Entscheidung 8 Ob 178/02p]; in diesem Sinn auch Rummel in Rummel3 § 878 Rz 4; Bollenberger in KBB2 § 878 Rz 5; Apathy/Riedler in Schwimann3 § 878 Rz 7 f).

Angesichts der von Josef H***** eindeutig vorgenommenen Verknüpfung („wenn - dann“) zwischen der Mietzinsreduzierung betreffend das gegenständliche Objekt und den 10 % „All-inclusive“ (Umsatzmiete) für das Einkaufszentrum U***** kann nicht zweifelhaft sein, dass nach dem übereinstimmenden Parteiwillen die Wirksamkeit

des einen Teils der Vereinbarung Voraussetzung für die Wirksamkeit des anderen Teils sein sollte. Die Parteien wollten ein Entgegenkommen der einen Partei bei einem Objekt mit einem Entgegenkommen der anderen Partei beim anderen Objekt verknüpfen.

Die Feststellungen über die hier maßgebliche Vereinbarung betreffend beide Objekte fallen noch in den Rahmen der Einwendung der Beklagten, die Streitparte hätten ab Juli 2006 eine Mietzinsreduktion auf 9.000 EUR samt USt vereinbart. Diese Feststellungen sind daher zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0040318).

Aus diesen Feststellungen allein lässt sich aber die von der Beklagten daraus abgeleitete Rechtsfolge, dem Klagebegehren sei in dem über die Vereinbarung hinausgehenden Umfang die Anspruchsgrundlage entzogen, nicht ableiten. Sollte nämlich die Vereinbarung betreffend das Einkaufszentrum U***** wegen Vollmangels nicht wirksam zustande gekommen sein, wäre nach der oben vorgenommenen Auslegung auch die Mietzinsreduzierung für das gegenständliche Bestandsobjekt hinfällig.

Die Klägerin rügt in der Revision als sekundären Feststellungsmangel das Fehlen der Feststellung, Josef H***** sei von seinem Sohn Christof H***** als Geschäftsführer der J***** GmbH nicht bevollmächtigt gewesen, Mietangelegenheiten für das Einkaufszentrum U***** wahrzunehmen. Die genannte Gesellschaft habe auch nie den äußeren Anschein erweckt, dass Josef H***** eine Vollmacht zur Wahrnehmung von Mietangelegenheiten für dieses Einkaufszentrum habe. Die Revisionswerberin verweist zutreffend darauf, dass für eine Vertretungsbefugnis von Josef H***** für die J***** GmbH als Betreiberin des U*****-Einkaufszentrums die Beklagte behauptungs- und beweispflichtig ist, weil davon auch die Wirksamkeit der von ihr geltend gemachten Mietzinsreduktion abhängt (P. Bydlinski in KBB2 § 1017 Rz 7 mwN; vgl auch RIS-Justiz RS0019506 [T1]). Angesichts der (nicht überschießenden) Feststellungen impliziert das Beklagtenvorbringen auch die Behauptung, Josef H***** sei für die J***** GmbH vertretungsbefugt gewesen.

Die Beklagte argumentiert in der Revisionsbeantwortung, selbst im Fall einer Gesamtnurwirksamkeit des Geschäfts hafte die Klägerin als Machtgeberin des vollmangelslosen Josef H***** wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten gegenüber der Beklagten aus culpa in contrahendo und müsse daher wegen der Anwendbarkeit von Art 8 Nr 11 EVHGB die Beklagte so stellen, wie sie bei Wirksamkeit des mangels Vollmacht gescheiterten Geschäfts stünde und somit die Mietzinsreduktion gegen sich gelten lassen.

Diese Ausführungen verkennen, dass Josef H***** insoweit vollmangelsloser Vertreter nicht der Klägerin, sondern allenfalls der J***** GmbH wäre. Überdies will die Beklagte mit diesen Ausführungen die Klägerin für das Erfüllungsinteresse haften lassen. Nach herrschender Auffassung bezieht sich die Haftung des unwirksam Vertretenen allerdings auch im Anwendungsbereich des Art 8 Nr 11 EVHGB nur auf etwaige Vertrauensschäden, niemals hingegen auf das Erfüllungsinteresse (3 Ob 595/82 = GesRZ 1983, 161 = RIS-JustizRS0016416, welche Entscheidung die Revisionsgegnerin ins Treffen führt; Welser, Vertretung ohne Vollmacht 209 ff; P. Bydlinski in KBB1 § 1016 Rz 5; vgl auch RIS-Justiz RS0016374).

Mangels von somit notwendigen Feststellungen zu einer allfälligen (Anscheins-)Vollmacht von Josef H***** für die J***** GmbH war die Rechtssache zur entsprechenden Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E904472Ob236.08g

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:00200B00236.08G.0325.000

Zuletzt aktualisiert am

14.05.2009

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at