

Entscheidungen:**Übersicht**

- I. Allgemeines (E 1 – 18)
- II. Umfang (E 19 – 95)
 - A. Allgemeines (E 19 – 24)
 - B. Einzelfälle (E 25 – 71)
 - C. Hausverwaltervollmacht (E 72 – 85)
 - D. Genossenschaftsrecht (E 86 – 90)
 - E. Konsumentenschutzrecht (E 91 – 95)
- III. Schlüssige Vollmachtserteilung (E 96 – 146)
 - A. Allgemeines (E 96 – 99)
 - B. Einzelfälle (E 100 – 140)
 - C. Besonderheiten im öffentlichen Recht (E 141 – 146)
- IV. Gesetzliche Beschränkungen (Abs 2) (E 147 – 151)
- V. Kollisionsrechtliche Beurteilung (E 152 – 156)

I. Allgemeines

E 1. Die Handlungsvollmacht gem § 54 UGB ist jene Vollmacht, durch die jemand ohne Erteilung der Prokura zum **Betrieb eines Unternehmens** oder zur Vornahme einer bestimmten zu einem Unternehmen gehörigen **Art von Geschäften** oder zur Vornahme **einzelner** zu einem Unternehmen gehöriger **Geschäfte** ermächtigt wird (8 Ob 214/02 g).

E 2. Handlungsvollmacht iSd § 54 UGB kann auch von solchen Unternehmern erteilt werden, die **nicht im Firmenbuch** eingetragen sind (HS 4077).

E 3. Ein Unternehmer, der seine Geschäfte durch einen Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten besorgen lässt, hat nicht aufgehört, **selbständig erwerbstätig** zu sein, auch wenn er sich jeglicher Tätigkeit in seinem Betrieb enthält (VwGH 2000/08/0108; VwGH 94/08/0001).

E 4. Die **Behauptungs- und Beweislast** dafür, dass jemand nicht im eigenen Namen, sondern im Namen eines anderen als dessen direkter Stellvertreter gehandelt hat, trifft denjenigen, der daraus Rechte ableitet (RS0053936).

E 5. Ein Handlungsbevollmächtigter kann **nicht vom Abhandlungsge-richt** bestellt werden (SZ 25/300).

E 6. Handlungsvollmacht kann nur mindestens **beschränkt geschäftsfähigen** Personen erteilt werden (ZBl 1928/235).

E 7. Auch einem **Gesamtprokuristen** kann selbständige Handlungsvollmacht erteilt sein (Rsp 1927/22; ähnlich Rsp 1927/99).

E 8. Kommanditisten können Vertretungsbefugnis nur im Wege der Prokura oder einer Handlungsvollmacht für die KG erhalten, nicht aufgrund ihrer Gesellschafterposition (VwGH 2009/16/0061).

E 9. Grds kann ein (nur) **gesamtvertretungsbefugter Geschäftsführer** von den übrigen Geschäftsführern ermächtigt werden und in dieser Weise die GmbH allein vertreten (VwGH Ra 2015/09/0018).

E 10. Die gültig erteilte Vollmacht wird durch die **nachfolgende Handlungsunfähigkeit des Vollmachtgebers** nicht berührt (SZ 46/70).

E 11. Ob jemand aufgrund des festgestellten Sachverhalts im eigenen oder im fremden Namen gehandelt hat, ist eine **Rechtsfrage** (HS 7093).

E 12. Dass ein **Gehilfe** die Ware im eigenen Namen bestellt und entgegengenommen hat, schließt die Pflicht des Geschäftsinhabers zur Bezahlung nicht aus (AC 1843; AC 2008).

E 13. Hat ein **Ehemann** für das **Geschäft seiner Frau** bestellt, so bedeutet das eine Bestellung im Namen der Geschäftsinhaberin (AC 2892).

E 14. Die **Wechselzeichnung** eines Handlungsbevollmächtigten kann für den Geschäftsinhaber verbindlich sein, auch wenn der Zeichner nur den eigenen Namen verwendet (SZ 29/42).

E 15. Der vom Bevollmächtigten hervorgerufene **Irrtum des Vertragspartners** gilt als vom Geschäftsherrn veranlasst (SZ 43/123; SZ 44/59).

E 16. Die Willenserklärung, die für den Prinzipal in dessen Auftrag und unter dessen Firma der Buchhalter **telefonisch** abgegeben hat, wirkt auch dann, wenn sie infolge seines Irrtums nicht mit dem Willen des Prinzipals übereinstimmt, gegen diesen. Wenn der Sprechende bloß Bote ist, hat der Umfang der Vollmacht keine Bedeutung (AC 2715).

E 17. Für den **redlichen Erwerb** steht das Wissenmüssen des kaufenden Angestellten dem des Geschäftsherrn gleich (AC 2724).

E 18. Der Abschluss mit einem Bevollmächtigten verstößt **gegen die guten Sitten**, wenn dem Vertragspartner die Absicht des Bevollmächtigten erkennbar war, das Unternehmen zu schädigen (HS 50).

II. Umfang

A. Allgemeines

E 19. Für das Kriterium der **Gewöhnlichkeit** sind nicht die konkreten Verhältnisse im betreffenden Unternehmen maßgeblich, vielmehr kommt es darauf an, ob derartige Geschäfte in einem Unternehmen, wie es der Unternehmer betreibt, **gewöhnlich vorkommen** (RS0019707 [T14]).

E 20. „Gewöhnliche“ Geschäfte müssen keine alltäglich vorkommenden sein (RS0019707 [T16, T19, T24]). Branchenüblichkeit genügt, wobei die Beurteilung nach den **örtlichen, zeitlichen** und **branchenmäßigen Anschauungen** zu erfolgen hat (RS0019636; RS0061457 [T1]; vgl auch jüngst 1 Ob 6/17i).

E 21. Der Gegensatz zu gewöhnlich ist das **ungewöhnliche** Geschäft (1 Ob 522/77).

E 22. Ein **ungewöhnliches Geschäft** liegt vor allem dann vor, wenn mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Unternehmens **ungewöhnlich große Verpflichtungen** eingegangen oder **besondere Bedingungen** gewährt werden, die nicht branchenüblich sind, der Abschluss des Geschäfts also auch bei Auslegung eines nicht allzu strengen Maßstabs vom betriebswirtschaftlichen Standpunkt her nicht vertretbar ist (RS0019707 [T10, T11]).

E 23. Die Grenze der Ungewöhnlichkeit kann aber nicht bloß unter dem Gesichtspunkt der Möglichkeit der vertragsmäßigen Erfüllung geprüft werden; vielmehr müssen auch die mit dem Geschäft verbundenen **Risiken** und die Folgen **allenfalls auftretender Hindernisse** bei der Erfüllung in Betracht gezogen werden. Selbst dann, wenn ein Geschäft oder eine Rechtshandlung der Art nach zwar in den Vollmachtsrahmen fällt, kann das einzelne Geschäft dennoch wegen seiner Eigenart, wie etwa seiner **besonderen Tragweite**, des **spekulativen Ein-**

schlags udgl durch die Vollmacht **nicht** gedeckt sein (1 Ob 132/15 s; s auch 9 ObA 6/11 i; RS0061457 [T4]).

E 24. Nicht kundgegebene Beschränkungen des gewöhnlichen Vollmachtsumfanges sind gegenüber Dritten **unwirksam** (dies gilt auch für die Zusage des Vertreters des Verkäufers eines Kraftfahrzeuges gegenüber dem Käufer, daß die Prämienzahlung des Verkäufers für die Haftpflichtversicherung des Kraftfahrzeugs über den Zeitpunkt des Verkaufs hinaus dem Käufer zugute kommen soll; 1 Ob 98/66; 1 Ob 113/69).

B. Einzelfälle

E 25. Dem Leiter einer Geschäftsstelle (Zweiganstalt) ist Handlungsvollmacht für die dort routinemäßig anfallenden Geschäfte eingeräumt. Also Handlungsvollmacht zu den üblichen Geschäften, die der Betrieb des vom Vollmachtgeber geführten Unternehmens gewöhnlich mit sich bringt (6 Ob 813/83; 7 Ob 621/93).

E 26. Unbefristeter Bezugsvertrag (Wein) ist kein Geschäft das der Betrieb eines Kaffeerestaurants „**gewöhnlich mit sich bringt**“ (3 Ob 533/80).

E 27. Ein „Exportdirektor“ kann Exportaufträge hereinnehmen, Zahlungsbedingungen vereinbaren, allenfalls auch einen Vermittler beauftragen und andere, aber nicht einen Exklusivvertrag für einen ausländischen Staat abschließen (3 Ob 617/81).

E 28. Dem Handlungsbevollmächtigten einer Bank braucht die Befugnis zur **Darlehensaufnahme** nicht besonders erteilt zu werden, zumal es zum Geschäftsbetrieb einer Bank gehört, Einlagen entgegenzunehmen (Rsp 1927/22).

E 29. Bürgschaftsübernahmen sind bei kleineren Geldinstituten keine alltäglichen Bankgeschäfte (6 Ob 769/81).

E 30. Ein beim konkreten Betrieb sich im Rahmen des üblichen haltender Reklameaufwand kann nicht als ein außergewöhnliches Geschäft bezeichnet werden (7 Ob 711/82; idS auch 4 Ob 512/91).

E 31. Der Abverkauf nicht mehr benötigter Einrichtungsgegenstände oder sonstiger **Betriebsmittel** ist ein Hilfsgeschäft nach § 343 UGB und stellt daher kein außergewöhnliches Geschäft dar (3 Ob 628/86; s auch SZ 24/320).

E 32. Ob eine Grenzbereinigung einer unklaren und strittigen Grundstücksgrenze zur laufenden Verwaltung gehört, hängt davon ab, ob ein ungewöhnliches Rechtsgeschäft vorliegt, ob etwa die Grenzbereinigung zu ungewöhnlichen Bedingungen erfolgt (7 Ob 609/89).

E 33. a) Nach Lage des Einzelfalls kann auch die **Annahme von Zahlungen** zu den gewöhnlichen Geschäften gehören, **nicht jedoch dann**, wenn auch für den Vertragspartner **klar erkennbar** ist, daß der Handlungsbevollmächtigte zur Annahme von Zahlungen nicht befugt sein soll.

b) Zur **Empfangnahme von Geld** ist der Bevollmächtigte befugt, soweit die Gelderhebung zu seinem Wirkungskreis gewöhnlich gehört. Davon abgesehen kann eine Bevollmächtigung von Angestellten seitens des Geschäftsinhabers zur Gelderhebung aus dessen Verhalten entnommen werden, so aus der gewohnheitsmäßigen Duldung der Entgegennahme von Zahlungen durch Angestellte, so von Abhebungen gegen Blankoquittung, so durch Einziehung von Ge-

schaftsgeldern durch Angestellte oder die regelmäßige Vertretung des Kassiers durch einen anderen Angestellten (7 Ob 621/93).

E 34. Eine rechtsgeschäftliche Erklärung, mit der der **Zessus** nicht bloß die Abtretung, sondern auch die Richtigkeit der zedierten Forderung anerkennt und sich damit seiner Einwendungen weitestgehend begibt (§ 1396 Satz 2 ABGB) und darüber hinaus trotz Aufrechnungsvereinbarung auf eine ihm selbst bei Insolvenz des Zedenten Sicherheit bietende Aufrechnungslage verzichtet, kann umso weniger dann als gewöhnliches Geschäft iSd § 54 Abs 1 UGB beurteilt werden, wenn dem Verzicht keine erkennbare Gegenleistung gegenübersteht (HS 25.024).

E 35. Mitarbeiter eines Immobilienmaklers sind zur **Entgegennahme von Kundengeldern** befugt (OLG Wien ImmZ 1984, 20).

E 36. Der Abschluss von Arbeitsverträgen zählt zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb eines Bauunternehmens, selbst wenn dabei entsprechende Vordienstezeiten angerechnet werden (HS 1162).

E 37. Da die Grenze zwischen Antiquitäten einerseits und nicht neuen Juwelen und Schmuck andererseits fließend sind, wird im allgemeinen, sofern nicht besondere Umstände dagegen sprechen, nicht gesagt werden können, daß der Geschäftsführer eines **Antiquitätengeschäftes** durch die ihm erteilte Handlungsvollmacht nicht bevollmächtigt sei, Geschäfte über Schmuckstücke mit Edelsteinen zu tätigen (6 Ob 238/64).

E 38. Die Agentur einer **Schiffahrtsgesellschaft**, die zur Vertretung ihrer Gesellschaft an ihrem Dienort berufen ist, gilt als bevollmächtigt zum Abschluss der innerhalb ihres Wirkungskreises gelegenen Geschäfte (HS 6078).

E 39. Ein **Buchhalter**, der zum Käufer mit dem Auftrag geschickt wird, ein strittiges Geschäft zu ordnen, ist auch berechtigt, für dieses Geschäft dem Vermittler Provision zu versprechen (AC 1547).

E 40. Der **Filialleiter** der Firma B, die einen zu dieser Filiale gehörigen **Wechsel** eingeklagt hat, ist berechtigt, gegenüber dem als Akzeptanten Beklagten, dessen Unterschrift gefälscht worden ist, nach Kenntnis dieses Umstandes auf die weitere gerichtliche Verfolgung zu verzichten. Erhebt daraufhin der Beklagte vereinbarungsgemäß keine Einwendungen, so ist ihm der Geschäftsinhaber für den durch Verletzung dieser Zusage erlittenen Schaden ersatzpflichtig (AC 1613).

E 41. Der zu Verkäufen berechtigte **Handlungsreisende** kann auch auf Probe verkaufen (AC 1850).

E 42. Ein **Reisender** mit der Vollmacht, in Bezug auf geschäftliche Anstände Vergleiche zu schließen, kann auch dem Schuldner, der durch einen Brand großen Schaden erlitten hat, gegen Einlösung zweier Akzente einen **Fakturenbetrag erlassen** (AC 2702).

E 43. Ein **Angestellter einer Versicherungsgesellschaft**, der sich in deren Büroraum auf eine Anfrage **zur Antwort meldet**, ist als Handlungsbevollmächtigter anzusehen, dessen Vollmacht sich auch auf Auskunftserteilungen über die Rechtswirksamkeit von Versicherungen erstreckt (ZBl 1918/188).

E 44. Der in einer Brauerei angestellte **Brauer** ist lediglich **technischer Leiter** des Geschäfts und zum Hopfenankauf nicht berechtigt (AC 1343).

E 45. Nicht die **Anzeigenstelle einer Zeitung** ist befugt, über den Abdruck eines bei ihr aufgegebenen Inserats zu entscheiden, sondern nur die Schriftleitung (AC 2111).

E 46. Nicht der **Stationsvorstand** einer Eisenbahn-AG ist befugt, eine Erklärung über die Zulassung der Pfändung oder über die Herausgabe des zu pfändenden Frachtgutes abzugeben, sondern nur der Vorstand der AG (AC 2995).

E 47. Hat eine **Geschäftsinhaberin** ihren **Sohn** dazu verwendet, für sie Waren abzuholen, abzuliefern und zu kassieren, so gilt er doch nicht als ermächtigt, für sie die Rückzahlung eines Darlehens in Empfang zu nehmen, das sie einem Kunden gegeben hat (SZ 25/37).

E 48. Der gewöhnliche Umfang der Vertretungsmacht eines **Fleischeinkäufers** erstreckt sich nicht auf Krediteinkäufe, mag der Kredit auch kurzfristig sein (HS Erg/101).

E 49. Zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb eines **Hotels** zählen Aufträge zur *Dachreparatur*, zumal im winterlichen Hochgebirge (HS 7089).

E 50. Der **freihändige Verkauf** von verpfändeten Tischlereimaschinen durch eine **Bank** zählt nicht zu den von einer Handlungsvollmacht nach § 54 UGB gedeckten gewöhnlichen Geschäften (SZ 57/12).

E 51. Ein „**Gutsbetreuer und Verwalter**“ ist nicht bevollmächtigt, Aufträge zu großangelegten baulichen Veränderungen (im Ausmaß von 600.000,- ATS) zu erteilen, weil dabei nicht mehr von einem gewöhnlichen Geschäft gesprochen werden kann (1 Ob 522/77).

E 52. Zum gewöhnlichen Betrieb eines Gastgewerbes zählt der Abschluss eines **Bierbezugsvertrags** auf drei Jahre (SZ 13/113).

E 53. Die **Erteilung von Auskünften** durch Banken, demgemäß auch Sparkassen, sofern sie Bankgeschäfte betreiben, an Dritte über die Kreditwürdigkeit ihrer Kunden ist eine allgemeinherrschende Übung (4 Ob 604/70; HS 1664).

E 54. Die **Übernahme von Bankgarantien** zählt nicht zu den laufenden Geschäften eines Kreditinstituts (7 Ob 292/74; idS auch 5 Ob 527/90; 16 Os 3/92).

E 55. a) **Bürgschaftsübernahmen** sind bei kleinen Geldinstituten ungewöhnliche Geschäfte, sodass ein strenger Maßstab anzulegen ist.

b) Die **Benützung des „Chefbüros“**, des **Fernschreibers** und des **Briefpapiers** der Raiffeisenkasse durch den Geschäftsführer allein sind kein äußerer Tatbestand, der die Zurechnung des Geschäftes rechtfertigt (6 Ob 769/81; s auch SZ 48/20; 1 Ob 694, 695/78; 6 Ob 654/81).

E 56. Zu den Aufgaben des **Geschäftsführers einer Sparkasse** zählt die Entgegennahme von Zahlungen und die Vornahme von Buchungen, nicht jedoch die unbedingte Entlassung eines Bürgen aus seiner Verpflichtung (1 Ob 709/88; SZ 57/12).

E 57. a) Der **Kaufvertrag einer Bank** über nicht in ihrem Eigentum stehende, sondern ihr **verpfändete Maschinen** ist kein gewöhnliches Geschäft.

b) Rechtsgeschäfte einer Kreditunternehmung, bei deren Abschluß sie von den **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** der österreichischen Kreditunternehmungen **abweicht**, können nicht mehr als gewöhnliche Geschäfte beurteilt werden (6 Ob 813/83).

E 58. In der **Einzelermächtigung zum Abverkauf eines Warenlagers** an einen von mehreren kollektiv vertretungsbefugten Abwicklern einer AG ist, ähnlich wie bei einem Vorstandsmitglied, idR die Erteilung einer Handlungsvollmacht zu erblicken. Diese berechtigt aber den Abwickler nur zur Vornahme jener Geschäfte, die der Verkauf des Warenlagers mit sich bringt (§ 54 UGB). Zu diesen Geschäften gehört nicht die Anerkennung einer den Wert der Waren bei weitem übersteigenden Gegenforderung (HS 10.162).

E 59. Eine **Vereinbarung**, durch die ein **gesetzwidriger Geldtransport abgesichert** werden soll und mit der auch ein erhebliches Risiko verbunden sein kann, fällt nicht unter die Rechtsgeschäfte, die der Abschluss eines Speditionsvertrages im Luft- bzw Seefrachtbereich gewöhnlich mit sich bringt (7 Ob 694/87).

E 60. Die **Übernahme einer Förderungsausfallhaftung** im Ausmaß von rund 30% des gesamten Auftragswertes stellt, zumal bei kaum beeinflussbarem Verhalten des Subventionsgebers, ein ungewöhnliches Geschäft dar (10 Ob 63/02s).

E 61. Wird ein Mitarbeiter zum **Leiter eines Zweigbetriebes** bestellt, liegt darin die Erteilung einer Handlungsvollmacht für die dort routinemäßig anfallenden Geschäfte (7 Ob 621/93).

E 62. In der Betrauung mit der Leitung aller von einer Firma beschiedenen Messen und Ausstellungen in Österreich liegt ebenso wie in der Bestellung eines **Filialleiters** die Erteilung einer Handlungsvollmacht, alle Rechtshandlungen namens des Machtgebers zu setzen, die mit dem Besuch einer solchen Ausstellung durch den ausstellenden Machtgeber verbunden sind; auch der Abschluss von Werkverträgen über sie Aufstellung der Ausstellungsboje fällt unter diese Vollmacht (5 Ob 140/59).

E 63. Die Bestellung zum **Verkaufsleiter** inkludiert grds auch eine Ermächtigung zum Storno eines von ihm abgeschlossenen Geschäftes (HS 6095).

E 64. Die den einzelnen Baulosen eines Bahnbaues übergeordneten **Ingenieure** sind bevollmächtigt, den Quartiergebern **Schadlosreverse auszustellen** (SZ 7/232).

E 65. Da Rechnungen üblicherweise nicht von vertretungsbefugten Repräsentanten des Gläubigers unterfertigt, sondern von der **Buchhaltung** ausgestellt und dem Schuldner übermittelt werden, müssen die damit betrauten Personen auch als ermächtigt angesehen werden, den üblichen Rechnungsinhalt (zB Zahlstellenvermerke) in die Rechnung einzusetzen. Der Gläubiger schafft damit auch einen äußeren Tatbestand, auf den der Schuldner, dem die Rechnung übermittelt wird, vertrauen darf (1 Ob 516/88).

E 66. Zu den routinemäßig anfallenden Geschäften eines **Bereichsleiters** (Hochbau) für das **Bundesland Steiermark** gehört nicht die Zustimmung zur Zession einer Forderung iZm einer Baustelle in einem anderen Bundesland (5 Ob 155/00f).

E 67. a) Zu den von einem (**technischen**) **Bauleiter** gewöhnlich vorzunehmenden Geschäften gehört es grundsätzlich nicht, einen von befugten Vertretern seines Unternehmens geschlossenen **Vertrag** in wirtschaftlich bedeutenden Punkten zu **ergänzen** oder **abzuändern** (2 Ob 43/10b; idS auch 4 Ob 185/15g).

b) Der vorliegende Fall ist aber **besonders gelagert**: Der Bauleiter des Beklagten hat in mehreren Baubesprechungen Zusatzaufträge an die Klägerin im Namen des Beklagten erteilt. Dabei handelte es sich um Arbeiten, deren Ausführung durch die Klägerin sich der Beklagte „wünschte“. Überdies war der Beklagte persönlich bei zwei dieser Baubesprechungen anwesend, ohne den dort der Klägerin erteilten Zusatzaufträgen des Bauleiters zu widersprechen. Damit hat der Beklagte **nach außen zu erkennen gegeben**, seinen Bauleiter zur Erteilung von Aufträgen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben an die Klägerin **bevollmächtigt** zu haben. Die Vorinstanzen sind daher im konkreten Einzelfall – vgl 5 Ob 1078/91, wonach die Entscheidung über die Auslegung des Umfangs der mündlich erteilten Vollmacht von den Umständen des Einzelfalls abhängt – vertretbar davon ausgegangen, dass dem Bauleiter insoweit Vertretungsmacht zukam (4 Ob 185/15 g).

E 68. Ein **Wohnungseigentumsorganisator**, der sich bei der Aufnahme und Pflege von Kontakten zu Kaufinteressenten von Personen vertreten lässt, die mit seinem erklärten Willen auch Gespräche über Sonderwünsche der Kunden hinsichtlich des noch im Bau befindlichen Wohnungseigentumsprojektes führen, gibt damit eine Vollmacht kund, die nach dem Gegenstand und der Natur des Geschäftes auch die Zusage der Erfüllung von Sonderwünschen deckt, wenn er nicht darauf hinweist, seine Vertreter nur zur Vermittlung oder Besprechung ermächtigt zu haben (5 Ob 81/01 z).

E 69. Die von einem Unternehmer erteilte Handlungsvollmacht umfasst im Zweifel auch die Vollmacht zum Abschluss einer entsprechenden **Schiedsklausel** (7 Ob 236/05 i).

E 70. Die Übernahme der **Zahlungsgarantie** durch einen **Spediteur** ist ein ungewöhnliches Rechtsgeschäft (7 Ob 694/87).

E 71. War ein **Angestellter** zum Abschluss des **Leihvertrages** „autorisiert“ und damit auch zum Versprechen einer Haftungsbeschränkung für den Entlehner, so ist eine **Haftungsbeschränkung** gerade bei der unentgeltlichen Überlassung von Vorführwagen und Leihwagen an Kunden im Kfz-Handel keineswegs ungewöhnlich (5 Ob 2015/96 a).

C. Hausverwaltervollmacht

E 72. a) Die Befugnisse des Hausverwalters umfassen **alles**, was zur **ordentlichen Verwaltung** gehört.

b) Dazu zählen die der Erhaltung und Verwaltung der gemeinsamen Sache dienenden Maßnahmen, die sich **im gewöhnlichen Verlauf der Dinge** als **notwendig** und **zweckmäßig** erweisen, im Wesentlichen den Interessen aller Miteigentümer dienen und keinen besonderen Kostenaufwand erfordern.

c) Diesen Maßnahmen stehen jene der außerordentlichen Verwaltung, also die **wichtigen Veränderungen** iSd § 834 ABGB, gegenüber. Der Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sind **wirtschaftliche Gesichtspunkte** zu Grunde zu legen.

d) Zu den Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gehört auch der **Abschluss von Bestandverträgen mit Dritten** auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen (1 Ob 600/94; SZ 59/203; SZ 58/129).

e) Der Hausverwalter darf jedoch keine Mietverträge mit ungewöhnlichem Inhalt (hier: **besonders niedriger Zins**) schließen (5 Ob 264/61).

E 73. Die Hausverwaltervollmacht berechtigt grds auch zum **Abschluss von Mietverträgen** und zur **Entgegennahme deren Kündigungen** (2 Ob 287/99 s).

E 74. Der Hausverwalter gilt nach redlicher Verkehrsauffassung als bevollmächtigt, **Mietrechte gegen Ablöse einzuräumen** (RS0019627).

E 75. a) Ein Hausverwalter ist zum Abschluß von **Mietverträgen** und zur Festsetzung von solchen **Bedingungen** berechtigt, die den Eigentümer nicht außergewöhnlich binden.

b) Bei der Beurteilung der Vollmachtsüberschreitung ist der **Vertrag in seiner Gesamtheit**, nicht aber einzelne Klauseln zu betrachten. Der **Verzicht auf Kündigungsgründe** und die **Einräumung eines Weitergaberechts** gegen „Ablöse“ geben dem Mietvertrag nicht notwendig einen ungewöhnlichen Inhalt (4 Ob 512/91).

E 76. Einem **Zugeständnis**, das die Hausverwalterin einem Mieter macht, müssen dessen Gegenleistungen auch betragsmäßig gegenübergestellt werden (7 Ob 108/97 a; MietSlg 43.052/7).

E 77. 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 aufgrund der **Intensität, Tragweite oder Bedeutung** der Maßnahme vor (4 Ob 512/91).

E 78. Die Hausverwaltervollmacht schließt auch die **Gewährung von Präsentationsrechten** ein, wenn der bisherige keine außergewöhnlichen Bedingungen enthält, die der Vermieter auch dem neuen Mieter gegenüber sich gelten lassen müsste (1 Ob 618/91).

E 79. Als außerordentliche Verwaltungsmaßnahmen zählen der **Abschluss langfristiger Mietverträge** mit **Ausschluss des Kündigungsrechtes** durch den Hausverwalter (8 Ob 667/90).

E 80. Die Hausverwaltervollmacht berechtigt zu allem, was gewöhnlich mit ihr verbunden ist, darunter auch die Einräumung von **Weitergabe- oder Präsentationsrechten** des Mieters, vorausgesetzt, dass es sich um gewöhnliche Bedingungen, etwa ortsübliche, handelt (2 Ob 126/09 g).

E 81. Der Hausverwalter ist grundsätzlich zum Abschluss von **Hausbesorgerdienstverträgen** bevollmächtigt (9 ObA 15/96; 8 ObA 190/00 z).

E 82. Die Verwaltervollmacht nach dem WEG umfasst zwar das Eingehen und die Beendigung eines Hausbesorger-Arbeitsverhältnisses, **nicht jedoch unübliche Vertragsbedingungen** (9 ObA 93/03 x; 5 Ob 112/07 t).

E 83. **Bestandverträge mit Miteigentümern** sind außerordentliche Maßnahmen. Die Verwaltervollmacht deckt nur Maßnahmen, die zur ordentlichen Verwaltung gehören. Der Hausverwalter ist daher nicht berechtigt, einen Bestandvertrag mit einem Miteigentümer abzuschließen (4 Ob 2024/96 t).

E 84. Die **Erteilung eines Vermittlungsauftrags** durch den Hausverwalter hätte dessen Befugnis überschritten; eine Maßnahme der ordentlichen Ver-

waltung kann darin nicht liegen, zumal der Vermittlungsauftrag dem Verkauf des verwalteten Objektes gedient hätte (1 Ob 36/01 b).

E 85. Der Hausverwalter ist aufgrund der ihm erteilten Hausverwaltungsvollmacht nicht zur **Vereinbarung oder Empfangnahme verbotener Ablösen** namens des Hauseigentümers befugt; er kann jedoch nach herrschender Auffassung zur Vornahme derartiger – ungültiger – Rechtsgeschäfte oder Rechtshandlungen wirksam bevollmächtigt werden (4 Ob 534/88; 3 Ob 546/90; 5 Ob 148/03 f).

D. Genossenschaftsrecht

E 86. Der Umfang der **Vollmacht nach § 26 GenG** deckt sich im Wesentlichen mit jenem der Handlungsvollmacht nach § 54 UGB (6 Ob 813/84; iSd auch 1 Ob 709/88).

E 87. An der Anwendbarkeit des § 54 Abs 1 UGB auf Genossenschaften hat sich auch durch das Außerkrafttreten des § 13 GenG, der durch § 4 UGB obsolet wurde, **nichts geändert** (5 Ob 13/09 m).

E 88. a) Ob ein „gewöhnliches“ Geschäft iSd § 26 Satz 2 GenG gegeben ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (SZ 57/12) und ist insb nach den örtlichen, zeitlichen und branchenmäßigen Anschauungen zu beurteilen.

b) Hiezu gehört der Abschluß eines **Werkvertrages** zwischen einer Wohnbaugenossenschaft und einem Ziviltechniker über die Erstellung von Verbauungs- und Einreichplänen (7 Ob 517/87).

E 89. Die Genossenschaft haftet für wissentlich **falsche Bonitätsauskünfte** des Leiters einer Zweigstelle (SZ 43/209).

E 90. Eine **Beschränkung ihrer Haftung auf schriftliche Auskünfte** nach vorheriger Absprache mit dem Obmann ist bei vorsätzlicher Schadenszufügung des Zweigstellenleiters überhaupt ausgeschlossen und sonst nur dann rechtswirksam, wenn die Beschränkung dem Empfänger der Auskunft bekannt war oder bekannt sein musste (JBl 1974, 261).

E. Konsumentenschutzrecht

E 91. a) Wenn zumindest ein **Minimum an bestehender Vertretungsmacht** vorhanden ist, dann ist ihr Umfang durch **§ 10 Abs 1 KSchG** bestimmt, sofern der Konsument die Beschränkung der Vollmacht nicht tatsächlich kennt (RS0065594).

b) Eine Vollmacht erstreckt sich im Verkehr mit einem Verbraucher umfangmäßig stets nur auf jene Rechtshandlungen, „die **derartige Geschäfte** gewöhnlich mit sich bringen“ (2 Ob 155/04 i).

c) § 10 KSchG gilt nicht für **Anscheins- und Duldungsvollmachten** (2 Ob 155/04 i).

E 92. Die klare gesetzliche Regelung des § 10 Abs 1 KSchG, wonach „besondere **gesetzliche Regelungen über den Umfang der Vollmacht**“ **unberührt bleiben**, ist dahin zu verstehen, dass im Fall sonstiger gesetzlicher Vollmachtsumschreibungen – wie etwa der §§ 43 ff VersVG – § 10 Abs 1 KSchG unanwendbar ist. Auch gegenüber Verbrauchern richtet sich daher der gesetzlich ver-

mutete Vollmachtumfang von Versicherungsagenten nach §§ 43 ff VersVG (7 Ob 221/08 p).

E 93. Das im § 5 Abs 1 Z 12 BWG verankerte „**Vier-Augen-Prinzip**“ stellt eine besondere, den Umfang der Vollmacht im Unternehmensbereich eines Kreditinstituts beschränkende gesetzliche Regel iSd § 10 Abs 1 KSchG dar, die auch für Filialleiter von Kreditinstituten gilt (1 Ob 164/00 z; 3 Ob 317/04 w).

E 94. § 10 Abs 1 KSchG ist auf die Vertretungsmacht von **Organen** einer **juristischen Person** unanwendbar (3 Ob 207/88; 1 Ob 164/00 z).

E 95. Die **Entgegennahme des Kaufpreises** vom Kunden durch einen Bevollmächtigten, der zur Vornahme von Geschäften an Orten verwendet wird, an denen sich keine Niederlassung des Unternehmens befindet, zählt zu den vom Bevollmächtigten gewöhnlich vorzunehmenden Tätigkeiten (6 Ob 612/95).

III. Schlüssige Vollmachterteilung

A. Allgemeines

E 96. a) Eine Handlungsvollmacht nach § 54 UGB braucht nicht ausdrücklich erteilt zu werden; die **Erteilung durch schlüssiges Handeln reicht aus**.

b) Entscheidend ist hiefür, ob die Übertragung von Aufgaben an einen Mitarbeiter des Inhabers des Unternehmens durch diesen nach den Anschauungen des Verkehrs als **objektiver Ausdruck des Willens auf Übertragung der entsprechenden Handlungsvollmacht** zu werten ist. Maßgebend ist insoweit nicht das Innenverhältnis, sondern der **Erklärungswert des Verhaltens des Inhabers Dritten gegenüber**. Hierauf haben aber interne, nach außen hin nicht verlautbarte Weisungen keinen Einfluss (RS0014354).

E 97. a) Um von einem Vertrauen auf einen äußeren Tatbestand sprechen zu können, müssen Umstände vorhanden sein, die geeignet sind, **im Dritten den begründeten Glauben zu erwecken**, dass der Vertreter zum Abschluss des Geschäftes befugt sei.

b) **Das Vertrauen muss seine Grundlage in einem Verhalten dessen haben, gegen den es geltend gemacht wird**. Dieser muss den äußeren Tatbestand und die Überzeugung des Dritten vom Vorhandensein der Vertretungsmacht begründen. Entscheidend ist, wie das Verhalten des (angeblich) Vertretenen vom Dritten aufgefaßt werden mußte, ob es nämlich dahin gedeutet werden durfte, daß dem Vertretenen bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt das Verhalten des Vertreters nicht habe verborgen bleiben können und daß es demnach von ihm geduldet wurde.

c) Wie weit die Mitwirkung des angeblichen Vollmachtgebers an der Erweckung des Scheines eines Vollmachtsverhältnisses gehen muss, hängt von den **Umständen des Falles** ab.

d) Richtig ist allerdings, dass auch **dem Dritten entgegengehalten** werden kann, dass er bei Anwendung gehöriger Aufmerksamkeit nicht habe davon ausgehen dürfen, dass der als Bevollmächtigter Handelnde tatsächlich eine Vollmacht habe; fällt aber **auch dem Geschäftsherrn** eine Fahrlässigkeit in der Richtung zur Last, daß er das ein Vertrauen auf den äußeren Tatbestand rechtfertigt.