jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/10/21 6Ob128/04y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.10.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** Aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Thomas Rhomberg, Rechtsanwalt in Dornbirn, gegen die beklagten Parteien 1. "H***** Gesellschaft mbH und 2. M*****gesellschaft mbH & Co, *****, beide vertreten durch Dr. Julius Brändle, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen Beendigung eines Mietvertrags und Räumung (§ 458 ABGB), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 2. März 2004, GZ 2 R 10/04t-61, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Dornbirn vom 6. Oktober 2003, GZ 3 C 223/01z-52, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** Aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Thomas Rhomberg, Rechtsanwalt in Dornbirn, gegen die beklagten Parteien 1. "H***** Gesellschaft mbH und 2. M*****gesellschaft mbH & Co, *****, beide vertreten durch Dr. Julius Brändle, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen Beendigung eines Mietvertrags und Räumung (Paragraph 458, ABGB), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 2. März 2004, GZ 2 R 10/04t-61, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Dornbirn vom 6. Oktober 2003, GZ 3 C 223/01z-52, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss:

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei hat den beklagten Parteien die mit 1.928,52 EUR (darin enthalten 321,42 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Erstbeklagte ist Miteigentümerin (Wohnungseigentümerin) von 1.904/2.214-stel Anteilen an der Liegenschaft EZ 8312 und von 2.078/10.000stel an der Liegenschaft EZ 8310 sowie Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 14.105 je des Grundbuchs D*****. Die Klägerin räumte der Erstbeklagten auf diesen Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteilen hypothekarisch sichergestellte Kredite ein. Auf dem Liegenschaftsanteil zu EZ 8312 und der Liegenschaft EZ 14.105 sind aufgrund der Pfandurkunde vom 22. 9. 1992 ein Pfandrecht mit dem Höchstbetrag von 43 Millionen S und aufgrund der Pfandurkunde vom 21. 2. 1996 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von 22,800.000 S eingetragen. Auf dem

Liegenschaftsanteil zu EZ 8310 sind aufgrund der Pfandurkunde vom 20. 11. 1967 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von 1,080.000 S, aufgrund der Pfandurkunde vom 31. 7. 1972 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von 480.000 S, aufgrund der Pfandurkunde vom 7. 6. 1977 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von 540.000 S und aufgrund der Pfandurkunde vom 21. 2. 1996 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von 14,600.000 S eingetragen. Auf den Liegenschaften EZ 8312 und 14.105 ist vor diesen Pfandrechten für die Republik Österreich ein Bestandrecht gemäß dem Mietvertrag vom 24. 4. 1959 einverleibt. Insgesamt lasten auf dem Liegenschaftsanteil der Erstbeklagten zu EZ 8312 und auf der Liegenschaft EZ 14.105 Höchstbetragshypotheken von 65,800.000 S (entspricht 4,781.872,50 EUR) und auf dem Liegenschaftsanteil zu EZ 8310 Höchstbetragshypotheken von 16,700.000 S (entspricht 1,213.636,30 EUR). Auf der Liegenschaft EZ 14.105 und den genannten Liegenschaftsanteilen ist die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zugunsten der Klägerin zur Hereinbringung von 20 Millionen S (entspricht 1,453.456,60 EUR) samt Kosten angemerkt.

Mit schriftlichem, mit 15. 5. 1998 datierten, Bestandvertrag vermietete die Erstbeklagte der Zweitbeklagten die Liegenschaft EZ 14.105 und die genannten Liegenschaftsanteile. In der "Präambel" des vom Geschäftsführer der Zweitbeklagten formulierten Mietvertrags ist festgehalten, dass die Zweitbeklagte im Stadtzentrum D***** ein Einkaufszentrum (Stadtmarkt) mit dem Ziel errichtet habe, die Geschäfts-, Verwaltungs- und Nebenräume entweder selbst zu nutzen oder an weitere Firmen im Bestand zu geben. Teile diese Einkaufszentrums erstreckten sich auf die genannten Liegenschaften. Nachdem die Beklagte in diese Liegenschaften anlässlich der Erstellung des Stadtmarkts Investitionen getätigt habe, schlossen die Erst- und Zweitbeklagte den Bestandvertrag ab.

Dessen wesentliche Vertragspunkte lauten:

"I. Bestandgegenstand:

Der Bestandgegenstand erstreckt sich auf obengenannte, sich im Eigentum von H***** (Erstbeklagte) befindlichen Liegenschaften (Grundstücke und Gebäudeteile), in welche M***** (Zweitbeklagte) Investitionen tätigte und welche zum Stichtag 1. 10. 1994 durch H***** (Erstbeklagte) nicht schon anderweitig in Bestand gegeben sind (Schule).

Nachdem der Stadtmarkt seit dem Jahre 1994 bereits als Einkaufszentrum betrieben wird, ist der Umfang des Bestandgegenstandes beiden Vertragsparteien bekannt.

II. Bestandzweck:römisch II. Bestandzweck:

M***** (Zweitbeklagte) erhält von H***** (Erstbeklagte) das Recht, den Bestandgegenstand zum Zwecke des Betriebes eines Einkaufszentrums und der dazugehörenden Parkgarage im weitesten Sinn zu nutzen. Diese Nutzung beinhaltet auch das Recht zur Weiterbestandgabe, Unterverpachtung, Vermietung, Untervermietung, sonstige Überlassung, eigene Nutzung etc.

Nachdem der Stadtmarkt seit dem Jahre 1994 bereits als Einkaufszentrum betrieben wird, ist der Umfang der Nutzung des Bestandgegenstandes durch M***** (Zweitbeklagte) der Bestandgeberin bekannt.

III. Bestandzeit:römisch III. Bestandzeit:

Das Bestandverhältnis beginnt mit dem 1. 7. 1994 und endet am 30. 6. 2014.

Die Vertragsparteien verzichten bis zum 30. 6. 2014 auf die Aufkündigung des Bestandverhältnisses.

IV. Bestandzins, Bestandrecht:römisch IV. Bestandzins, Bestandrecht:

Durch die von M***** (Zweitbeklagte) getätigte Bestandvorauszahlung, welche zum Stichtag 30. 4. 1998 mit 9,125.275 S beziffert ist, erhält M***** (Zweitbeklagte) von H***** (Erstbeklagte) bis zum 30. 6. 2014 ein Bestandrecht.

Diese Vorauszahlung wird kalenderjährlich zwischen den Vertragsparteien abgerechnet, wobei pro Jahr 564.450 S vom oben genannten Gesamtbetrag in Abzug zu bringen sind.

Nicht volle Jahre werden anteilsmäßig auf Monate abgerechnet.

V. .....römisch fünf. .....

VI. Bauliche Veränderung, Instandhaltung:römisch VI. Bauliche Veränderung, Instandhaltung:

M***** (Zweitbeklagte) hat das Recht, auf sämtlichen sich im Eigentum von H***** (Erstbeklagte) befindlichen und zum Bestandgegenstand gehörenden Liegenschaften zum Zwecke des Betriebes des Stadtmarktes weitere Bau- und

Umbautätigkeiten durchzuführen ....., sofern der Bestand des Bestandgegenstandes dadurch nicht gefährdet ist und damit keine Wertminderung des Bestandgegenstandes verbunden ist .....

VII. Beendigung des Bestandverhältnisses:römisch VII. Beendigung des Bestandverhältnisses:

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses vor Ablauf der vereinbarten Bestandzeit verpflichtet sich H***** (Erstbeklagte), die noch anteilige durch Zeitablauf nicht abgerechnete Bestandvorauszahlung (IV.) innert eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses an M***** (Zweitbeklagte) zurückzuzahlen .....Bei Beendigung des Bestandverhältnisses vor Ablauf der vereinbarten Bestandzeit verpflichtet sich H***** (Erstbeklagte), die noch anteilige durch Zeitablauf nicht abgerechnete Bestandvorauszahlung (römisch IV.) innert eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses an M***** (Zweitbeklagte) zurückzuzahlen .....

VIII. Sonstiges:römisch VIII. Sonstiges:

Die Bestandgeberin verpflichtet sich, in der Zeit zwischen dem 30. 6. 2013 und dem 31. 12. 2013 ein schriftliches Bestandzinsangebot mit der Gültigkeit bis zum 30. 6. 2014 für die eventuelle weitere Bestandnahme des gegenständlichen Bestandobjekts durch die Bestandnehmerin für die Dauer von 10 Jahren zu stellen, wobei die Zinskonditionen den ortsüblichen Unterlagen des Bestandobjekts entsprechenden Ansätzen zu entsprechen haben .....

XIV. Grundbücherliche Einverleibung des Bestandrechts:römisch XIV. Grundbücherliche Einverleibung des Bestandrechts:

Die Firma H***** (Erstbeklagte) bewilligt die grundbücherliche Einverleibung des Bestandrechts ...."

Das Bestandrecht wurde jeweils im Rang nach den zugunsten der Klägerin einverleibten Pfandrechten und vor der Anmerkung der Zwangsversteigerung im Grundbuch eingetragen.

Gesellschafter der Erstbeklagten sind Helene N***** (zu 98 %) und deren Söhne DI Armin N***** und Hans N***** (jeweils zu 1 %). Geschäftsführerin ist Helene N*****. Gesellschafter der Zweitbeklagten sind die Firma M*****gesellschaft mbH als Komplementärin und die Liechtensteinische Anstalt für F***** mit Sitz in Vaduz als Kommanditistin. Gesellschafter der Komplementärin sind DI Armin N***** (zu 70 %) und seine Schwester Astrid M*****. Geschäftsführer der Komplementärin ist DI Armin N*****.

Die Erstbeklagte war wirtschaftlich eng mit einem Unternehmen mit gleichem Firmenwortlaut, das in H***** in Tirol seinen Sitz hatte, verbunden. An dieser Tiroler Schwestergesellschaft waren die Gesellschafter der Erstbeklagten im selben Verhältnis beteiligt. Diese Schwestergesellschaft geriet ab 1995 in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Am 23. 2. 1999 wurde über sie das Konkursverfahren eröffnet. Am 21. 4. 1999 wurde auch über das Vermögen der Erstbeklagten der Konkurs eröffnet. Nach Abschluss eines Zwangsausgleichs wurde das Konkursverfahren über die Erstbeklagte aufgehoben. Durch den Zwangsausgleich wurden die Kreditforderungen der Klägerin quotenmäßig befriedigt.

Das im Mietvertrag genannte Einkaufszentrum Stadtmarkt wird von der Zweitbeklagten verwaltet. Der Umbau der auf den verpfändeten Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteilen errichteten Gebäude erfolgte im Jahr 1994. Seither schloss die Erstbeklagte Bestandverträge mit verschiedenen Unternehmen über die im Einkaufszentrum befindlichen Geschäftslokale ab. Vor dem Umbau betrug der Verkehrswert der verpfändeten Liegenschaft und der verpfändeten Liegenschaftsanteile der Erstbeklagten insgesamt 773.965,68 EUR (entspricht 10,650.000 S). Am 15. 5. 1998 betrug der Verkehrswert 1,210.002,60 EUR (entspricht 16,650.000 S), wovon 440.615,39 EUR (entspricht 6,063.000 S) auf die Investition anlässlich des Umbaus zurückgehen. Der Verkehrswert im Februar 2002 ohne Berücksichtigung des Bestandrechts beträgt 1,195.468,10 EUR (entspricht 16,450.000 S), mit Berücksichtigung des Bestandrechts 723.094,69 EUR (entspricht 9,950.000 S). Für Juni 2014 ist ein Verkehrswert von voraussichtlich 1,460.723 EUR (entspricht 20,100.000 S) zu erwarten. Die Liegenschaft EZ 8310 allein ist nach Abbruch des dort ursprünglich bestehenden Gebäudes unverkäuflich.

In den Jahren 1987 bis 1996 wurde in den Kreditvereinbarungen, die die Klägerin mit der Erstbeklagten traf, auf die "nachstehend angeführten allgemeinen Kreditbedingungen" als integrierender Bestandteil verwiesen. Punkt VIII. dieser allgemeinen Kreditbedingungen lautet:In den Jahren 1987 bis 1996 wurde in den Kreditvereinbarungen, die die Klägerin mit der Erstbeklagten traf, auf die "nachstehend angeführten allgemeinen Kreditbedingungen" als integrierender Bestandteil verwiesen. Punkt römisch VIII. dieser allgemeinen Kreditbedingungen lautet:

"Der Kreditnehmer erklärt verbindlich, während der Dauer dieses Kreditverhältnisses ohne Zustimmung des Kreditgebers die ihm gehörenden Liegenschaften einschließlich deren Zubehör weder in Bestand zu geben oder anderweitig zu belasten noch ganz oder teilweise zu veräußern".

Ein entsprechender Hinweis auf die nachstehenden Kreditbedingungen ist auch in den Kreditvereinbarungen vom 15. 6. 1987 und vom 20. 12. 1990 erhalten, die jeweils von Helene N***** als Geschäftsführerin der Erstbeklagten und von DI Armin N***** als Geschäftsführer der Liechtensteinschen Firma E***** AG, die dort als Bürgin auftrat, unterfertigt wurden. In dieser Eigenschaft unterfertigte DI Armin N***** auch einige Pfandurkunden, die den Pfandrechtseinverleibungen auf den drei genannten Liegenschaften (Liegenschaftsanteilen) zugrunde lagen. Auch in einer von DI Armin N***** am 1. 2. 1996 als Privatperson unterfertigten Pfandurkunde wurde darauf hingewiesen, dass der Abschluss von Bestandverträgen der Zustimmung der Klägerin bedürfe. Aufgrund dieser Umstände war DI Armin N***** jedenfalls über die Verpfändung der Liegenschaften (Liegenschaftsanteile) der Erstbeklagten an die Klägerin informiert. Zudem hat Helene N***** die wesentlichen betrieblichen Entscheidungen mit ihren Söhnen, insbesondere mit DI Armin N***** besprochen. Dieser wusste bereits 1995 von den wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Tiroler Schwesterfirma der Erstbeklagten. Ebenso waren ihm auch die finanziellen Probleme der Erstbeklagten bekannt.

Für den ehemaligen Leiter der D***** Filiale der Klägerin war erkennbar, dass die auf den Pfandobjekten errichteten Geschäftslokale vermietet waren. Er interessierte sich jedoch nicht für den Inhalt der Bestandverträge und pochte deshalb nicht auf das vereinbarte Zustimmungsrecht zur Vermietung, weil er annahm, dass der Inhalt der Bestandverträge nicht ungewöhnlich sei. Dem Inhalt des zwischen den Beklagten geschlossenen Bestandvertrags vom 15. 5. 1998 hat die Klägerin nie zugestimmt. Sie erfuhr erstmals Ende April 1998 anlässlich der Übermittlung des Jahresabschlusses der Erstbeklagten für 1996 von der dort ausgewiesenen Mietzinsvorauszahlung. Mietzinsvorauszahlungen waren zwar bereits in früherem, teils vorläufigen Bilanzen der Erstbeklagten ausgewiesen, diese Unterlagen kamen der Klägerin aber nicht zu. In den der Klägerin für die Geschäftsjahre 1993, 1994 und 1995 übermittelten Bilanzen der Erstbeklagten schienen keine solchen Mietzinsvorauszahlungen auf.

Mit am 12. 12. 2000 eingebrachter Klage begehrte die Klägerin, die Beklagten schuldig zu erkennen, das zwischen ihnen begründete Bestandverhältnis an den drei Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteilen der Erstbeklagten binnen 14 Tagen zu beenden und die Zweitbeklagte binnen 14 Tagen zur Räumung zu verpflichten. Die Klägerin stehe mit der Erstbeklagten seit 1968 in ständiger Geschäftsbeziehung. Derzeit hafteten Kredite mit über 50 Millionen S aus. Zur Sicherung der Darlehensbeträge seien die Liegenschaften verpfändet worden, wobei der Abschluss von Bestandverträgen an die Zustimmung der Klägerin geknüpft worden sei. Die Klägerin habe zum Abschluss des zwischen den Beklagten geschlossenen Bestandvertrags keine Zustimmung erteilt. Durch den Abschluss dieses Vertrags sei die Pfandsache erheblich verschlechtert und für Dritte praktisch wertlos geworden. Es sei kaum möglich, in einem Zwangsversteigerungsverfahren Bieter zu finden. Der Ersteher müsse nämlich den Bestandvertrag übernehmen, sei bis zum Jahr 2024 gebunden und könne frühestens ab 2014 mit einer Bestandzinszahlung, die der Höhe nach ungewiss sei, rechnen. Infolge des wirtschaftlichen Naheverhältnisses der beiden Beklagten und der familiären Beziehung zwischen Helene N***** und DI Armin N***** sei von einem arglistigen Zusammenwirken der Beklagten auszugehen.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Die Klägerin sei über die Vermietung informiert gewesen und habe dieser ausdrücklich oder zumindest stillschweigend zugestimmt. Eine Pfandverschlechterung habe nicht stattgefunden. Vielmehr habe die Zweitbeklagte Investitionen in Millionenhöhe getätigt. Die Zweitbeklagte sei zum Zeitpunkt der Inbestandnahme im Jahr 1994 gutgläubig gewesen. Sie habe von Bestandverbot keine Kenntnis gehabt. Außerdem seien die Ansprüche verfristet, weil die Klägerin im Konkursverfahren der Erstbeklagten den Masseverwalter nicht ersucht habe, eine Anfechtungsklage einzubringen.

Das Erstgericht gab (im dritten Rechtsgang) dem Klagebegehren statt. Ob der hier strittige Bestandvertrag angesichts des auf den Pfandliegenschaften erfolgten Umbaus zu einer Verschlechterung des Werts der Pfandliegenschaften geführt habe, könne zwar nicht festgestellt werden. Allerdings bedeute der Umstand, dass "aus bautechnischer Sicht" die Vermietung keine Verschlechterung der Pfandsache mit sich gebracht habe, noch nicht, dass es zu keiner Verschlechterung der Pfandsache gekommen sei, weil hiefür die Verwertbarkeit entscheidend sei. Ob tatsächlich im Jahr 1994 ein mündlicher Vertrag, der dem Inhalt des schriftlichen Bestandvertrags vom 15. 5. 1998 entsprochen habe, abgeschlossen worden sei, sei zweifelhaft. Die Begründung von Mietrechten, die mit einem

besonderem Kündigungsschutz nach dem MRG ausgestattet seien, könne zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Verwertungsinteressen des Pfandgläubigers führen, weil der Ersteher in der Zwangsversteigerung das geschützte Mietverhältnis zu übernehmen habe. Eine solche Belastung vermindere zumindest das erzielbare Meistbot, wenn nicht die Versteigerung überhaupt scheitere, was ebenfalls möglich erscheine. Die im strittigen Mietvertrag vereinbarte Bindung bis zum Jahr 2024 und die Mietzinsvorauszahlungen könnten nicht als übliche Vereinbarungen angesehen werden. Die Erstbeklagte habe daher gegen das Zustimmungsgebot der Klägerin zur Vermietung verstoßen und somit rechtswidrig gehandelt. Ein Pfandgläubiger könne auch die schädigenden Einwirkungen eines Dritten bei dessen Verschulden abwehren. DI Armin N***** habe das Bestandverhältnis hinter dem Rücken der Klägerin mit seiner Mutter als Geschäftsführerin der Erstbeklagten abgeschlossen. Die Zweitbeklagte sei daher ebenfalls nicht schutzwürdig. Ein schutzwürdiges Vertrauen des Mieters, mit dem Abschluss des Bestandvertrags nicht in absolut geschützte Rechte Dritter einzugreifen, komme bei den hier vorliegenden gravierenden Abweichungen von den üblichen Konditionen nicht in Betracht. Die klagende Partei könne daher Naturalrestitution in der von ihr begehrten Form verlangen.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil im Sinn einer Abweisung des Klagebegehrens ab. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Dem Pfandschuldner sei es grundsätzlich verboten, das Pfandrecht als absolutes Recht zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Werde die Befriedigungstauglichkeit des Pfandobjekts beeinträchtigt, habe der Pfandgläubiger einen verschuldensunabhängigen Unterlassungsanspruch gegenüber dem Pfandschuldner und einen von Verschulden abhängigen Beseitigungsanspruch gegenüber dem Dritten, insbesondere dem Mieter. Das Bestandrecht gehe gemäß § 1121 ABGB auf den Erwerber über. Dieser habe die Bestandzinsvorauszahlungen gegen sich gelten zu lassen. Auch sei ungewiss, ob der Erwerber das Bestandverhältnis vorzeitig aufkündigen könne, weil nicht feststehe, ob es im Meistbot Deckung finde sowie ob es bereits 1994 mündlich geschlossen worden sei und daher den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliege. Werde berücksichtigt, dass für einen Ersteher zumindest die Gefahr bestehe, dass das Bestandverhältnis praktisch unkündbar sei, dass er an den Vertrag mindestens noch 10 Jahre gebunden sei und in dieser Zeit keine Mieteinnahmen habe, müsse zumindest davon ausgegangen werden, dass wenig Bieterinteresse bestehen werde und daher eine Verschlechterung der Pfandobjekte durch die Vermietung nahe liege. Die Negativfeststellung des Erstgerichts, wonach offen bleiben müsse, ob die Vermietung zu einer Verschlechterung des Werts der Pfandsachen geführt habe, sei dahin zu verstehen, dass nicht abschätzbar sei, ob ein Bieterinteresse bestehen werde, und zwar insbesondere deshalb, weil die Rechtslage kompliziert sei. Auch derartige rechtliche Überlegungen seien bei der Beurteilung einer Pfandverschlechterung heranzuziehen. Allerdings könne sich die Klägerin darauf, dass die Vermietung der Liegenschaften die Verwertungsmöglichkeit und demnach ihren Wert erheblich beeinträchtige, schon deshalb nicht berufen, weil sie gegen eine Vermietung an sich nichts einzuwenden gehabt habe, sondern lediglich gegen eine Vermietung zu ungewöhnlichen Bedingungen. Außerdem seien die Liegenschaften EZ 8312 und 14.105 im Zeitpunkt ihrer Verpfändungen bereits mit einem verbücherten Bestandrecht belastet gewesen. Die Klägerin sei das Risiko einer Pfandverschlechterung eingegangen, weil sie auf ihr Zustimmungsrecht im aufgezeigten Umfang verzichtet habe. Sie habe gewusst, dass eine Vermietung der Pfandobjekte geplant sei und dass diese bereits teilweise vermietet gewesen seien. Sie habe auch gewusst, dass Investitionen getätigt worden seien. Auch wenn nicht feststehe, dass die Klägerin darüber informiert gewesen sei, dass die laufenden Mietzinse zur Finanzierung der Investitionen verwendet worden seien, habe sie aufgrund der ihr sicher bekannten finanziellen Situation der Erstbeklagten zumindest mit einer solchen Finanzierung und damit, dass schon wegen der hohen Investitionen ein längerfristiger Vertrag abgeschlossen werde, rechnen müssen. Zinsvorauszahlungen seien auch durchaus üblich. Es liege kein außergewöhnlicher Vertragsinhalt vor. Damit, dass sich die Klägerin für die Mietverträge nicht weiter interessiert habe, habe sie zumindest in Kauf genommen, dass ein Mietvertrag wie der vorliegende abgeschlossen werde. Schon deshalb sei das Klagebegehren abzuweisen. Daher komme es nicht darauf an, ob die Zweitbeklagte schlechtgläubig gewesen sei und ein Verschulden zu verantworten habe. Ungeachtet dieser Rechtsansicht komme weder der Beweisrüge der Berufungswerberinnen noch jener in der Berufungsbeantwortung Berechtigung zu. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil das Berufungsgericht die Ansicht vertrete, dass die Frage der Pfandverschlechterung auch eine Rechtsfrage sei und insoweit keine eindeutigen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs vorlägen. Weiters fehle eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob eine (allfällige) Pfandverschlechterung auch stillschweigend in Kauf genommen werden könne.Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil im Sinn einer Abweisung des Klagebegehrens ab. Es sprach aus, dass der Wert

des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Dem Pfandschuldner sei es grundsätzlich verboten, das Pfandrecht als absolutes Recht zu beeinträchtigen oder zu gefährden. Werde die Befriedigungstauglichkeit des Pfandobjekts beeinträchtigt, habe der Pfandgläubiger einen verschuldensunabhängigen Unterlassungsanspruch gegenüber dem Pfandschuldner und einen von Verschulden abhängigen Beseitigungsanspruch gegenüber dem Dritten, insbesondere dem Mieter. Das Bestandrecht gehe gemäß Paragraph 1121, ABGB auf den Erwerber über. Dieser habe die Bestandzinsvorauszahlungen gegen sich gelten zu lassen. Auch sei ungewiss, ob der Erwerber das Bestandverhältnis vorzeitig aufkündigen könne, weil nicht feststehe, ob es im Meistbot Deckung finde sowie ob es bereits 1994 mündlich geschlossen worden sei und daher den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliege. Werde berücksichtigt, dass für einen Ersteher zumindest die Gefahr bestehe, dass das Bestandverhältnis praktisch unkündbar sei, dass er an den Vertrag mindestens noch 10 Jahre gebunden sei und in dieser Zeit keine Mieteinnahmen habe, müsse zumindest davon ausgegangen werden, dass wenig Bieterinteresse bestehen werde und daher eine Verschlechterung der Pfandobjekte durch die Vermietung nahe liege. Die Negativfeststellung des Erstgerichts, wonach offen bleiben müsse, ob die Vermietung zu einer Verschlechterung des Werts der Pfandsachen geführt habe, sei dahin zu verstehen, dass nicht abschätzbar sei, ob ein Bieterinteresse bestehen werde, und zwar insbesondere deshalb, weil die Rechtslage kompliziert sei. Auch derartige rechtliche Überlegungen seien bei der Beurteilung einer Pfandverschlechterung heranzuziehen. Allerdings könne sich die Klägerin darauf, dass die Vermietung der Liegenschaften die Verwertungsmöglichkeit und demnach ihren Wert erheblich beeinträchtige, schon deshalb nicht berufen, weil sie gegen eine Vermietung an sich nichts einzuwenden gehabt habe, sondern lediglich gegen eine Vermietung zu ungewöhnlichen Bedingungen. Außerdem seien die Liegenschaften EZ 8312 und 14.105 im Zeitpunkt ihrer Verpfändungen bereits mit einem verbücherten Bestandrecht belastet gewesen. Die Klägerin sei das Risiko einer Pfandverschlechterung eingegangen, weil sie auf ihr Zustimmungsrecht im aufgezeigten Umfang verzichtet habe. Sie habe gewusst, dass eine Vermietung der Pfandobjekte geplant sei und dass diese bereits teilweise vermietet gewesen seien. Sie habe auch gewusst, dass Investitionen getätigt worden seien. Auch wenn nicht feststehe, dass die Klägerin darüber informiert gewesen sei, dass die laufenden Mietzinse zur Finanzierung der Investitionen verwendet worden seien, habe sie aufgrund der ihr sicher bekannten finanziellen Situation der Erstbeklagten zumindest mit einer solchen Finanzierung und damit, dass schon wegen der hohen Investitionen ein längerfristiger Vertrag abgeschlossen werde, rechnen müssen. Zinsvorauszahlungen seien auch durchaus üblich. Es liege kein außergewöhnlicher Vertragsinhalt vor. Damit, dass sich die Klägerin für die Mietverträge nicht weiter interessiert habe, habe sie zumindest in Kauf genommen, dass ein Mietvertrag wie der vorliegende abgeschlossen werde. Schon deshalb sei das Klagebegehren abzuweisen. Daher komme es nicht darauf an, ob die Zweitbeklagte schlechtgläubig gewesen sei und ein Verschulden zu verantworten habe. Ungeachtet dieser Rechtsansicht komme weder der Beweisrüge der Berufungswerberinnen noch jener in der Berufungsbeantwortung Berechtigung zu. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil das Berufungsgericht die Ansicht vertrete, dass die Frage der Pfandverschlechterung auch eine Rechtsfrage sei und insoweit keine eindeutigen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs vorlägen. Weiters fehle eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage, ob eine (allfällige) Pfandverschlechterung auch stillschweigend in Kauf genommen werden könne.

Die Revision der Klägerin ist jedoch entgegen diesen den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Die vom Berufungsgericht im Rahmen der Begründung seines Zulässigkeitsausspruchs als wesentlich angesehene Rechtsfrage, ob die Pfandverschlechterung Tatsachen- oder Rechtsfrage sei, stellt sich bei dem vom Berufungsgericht herangezogenen Abweisungsgrund gar nicht. Im Übrigen hängt die Frage, ob ein Verhalten des Pfandschuldners oder eines Dritten den Zweck des Pfandbestellungsvertrags - dem Pfandgläubiger den Zugriff auf den Wert des Pfandes für den Fall zu eröffnen, dass die durch das Pfand gesicherte Forderung nicht getilgt wird - beeinträchtigt, insbesondere bei der Belastung von Pfandsachen mit dinglichen oder obligatorischen Rechten jedenfalls auch von Rechtsfragen ab, etwa ob solche Belastungen von potentiellen Erstehern übernommen werden müssen und inwieweit sie in deren Rechtssphäre fortwirken. Diese Rechtsfragen sind im vorliegenden Fall aber nicht entscheidend. Denn hier steht fest, dass der anhand des Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen ermittelte Verkehrswert der Pfandliegenschaften durch die von der Zweitbeklagten als Mieterin vorgenommenen Investitionen beträchtlich gestiegen ist und den Wertverlust durch die Vermietung weitgehend ausgeglichen hat. Dem entspricht auch die Negativfeststellung der Vorinstanzen, dass nicht festgestellt werden könne, dass der Bestandvertrag angesichts des erfolgten Umbaus auf den

Pfandliegenschaften zu einer Verschlechterung des Wertes der Pfandsache geführt habe. Diese Negativfeststellung ist nicht bloß rechtliche Beurteilung dahin, dass das Bieterinteresse nicht vorhersehbar sei. Sie steht vielmehr im Zusammenhang mit den festgestellten Verkehrswerten der verpfändeten Liegenschaften mit und ohne Berücksichtigung des Mietrechts einerseits sowie mit und ohne Berücksichtigung der Umbauarbeiten andererseits. Ohne Vermietung der Pfandliegenschaften an die Zweitbeklagte wären die werterhöhenden Umbauarbeiten nicht erfolgt. Da der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile bei aufrechtem Bestand des Mietverhältnisses selbst unter Berücksichtigung der konkreten Ausgestaltung des Mietvertrags, wie insbesondere der Mietzinsvorauszahlungen und der vereinbarten Vertragsdauer, etwa gleich dem Verkehrswert ist, der sich ohne Vermietung, aber auch ohne Berücksichtigung der werterhöhenden Umbauarbeiten ergäbe, stellt sich im vorliegenden Fall die Rechtsfrage nicht, ob ein Erwerber (Ersteher) der Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile das Mietverhältnis übernehmen muss oder nicht. Der Klägerin ist daher der ihr obliegende Beweis für die Pfandverschlechterung (1 Ob 1644/93) nicht gelungen.

Dass auf der Liegenschaft, auf der sich nun der Eingangsbereich des Einkaufszentrums befindet, ein Gebäude abgerissen wurde, konnte der Klägerin, die von den Umbauarbeiten Bescheid wusste, nicht verborgen bleiben, sodass ohne weiteres ihre schlüssige Zustimmung zum Abriss zu unterstellen ist. Im Übrigen ist hier bei der Frage der Pfandverschlechterung infolge der örtlichen Gegebenheiten eine Gesamtbetrachtung angezeigt, ist doch die gesonderte Verwertung alleine jener Liegenschaft, die sich in der Natur als Eingangsbereich des Einkaufszentrums darstellt, von vorne herein zum Scheitern verurteilt. Die Frage der Pfandverschlechterung ist daher unter Einbeziehung aller verpfändeten Objekte zu prüfen.

Im Übrigen wird eine rechtswidrige Beeinträchtigung des Pfandrechts durch einen Verstoß gegen die Regeln der ordentlichen Bewirtschaftung der Pfandsache durch den Eigentümer grundsätzlich erst durch die eine Verwertung erschwerende Vermietung eines bei Pfandbestellung nicht vermieteten und üblicherweise auch nicht zur Vermietung bestimmten Pfandobjekts bewirkt. Sie kann zwar auch bei Neuvermietung eines bereits früher vermieteten oder erkennbar zur Vermietung bestimmten Pfandobjekts vorliegen, wenn der Mietvertrag unübliche, insbesondere für den Mieter besonders günstige Konditionen enthält (8 Ob 254/99g; 9 Ob 189/00k). Dass ein Teil der Pfandliegenschaften schon seit dem Jahr 1959 vermietet war (Schule), sah die Klägerin ganz offensichtlich nicht als Hindernis für die Kreditgewährung und die Sicherung der Kredite durch Pfandrechtsbegründungen an. Weiters hatte die Klägerin von den Umbauarbeiten der Pfandliegenschaften zu einem Einkaufszentrum Kenntnis und musste daher nahezu zwingend davon ausgehen, dass diese in der Folge in Bestand gegeben werden. Die Beurteilung, ob eine schlüssige Zustimmung der Pfandbestellerin zu einem Mietvertragsabschluss bestimmten Inhalts anzunehmen ist, hängt ebenso wie die Frage, ob ein außergewöhnlicher Vertragsinhalt vorliegt, mit dem die Pfandbestellerin nicht rechnen musste, von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Eine aufzugreifende Fehlbeurteilung der hier vorliegenden, vom Berufungsgericht hervorgehobenen Umstände, die für eine schlüssige Zustimmung der Klägerin zum Mietvertrag, dessen Auflösung sie nun durchsetzen will, sprechen, ist nicht erkennbar. Für die Beurteilung der Frage der Unüblichkeit sind grundsätzlich objektive Erwägungen maßgebend. Es kommt auch auf die Art des Mietgegenstands an. Ungewöhnlich ist eine Nebenabrede, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbarem Vertragsinhalt nicht oder jedenfalls nur äußerst selten vereinbart wird, etwa weil ein Bedürfnis nach einer solchen Vereinbarung nicht oder kaum besteht oder weil sie der typischen Interessensituation der Beteiligten nicht entspricht (7 Ob 633/94 mwN). Gegen ein solches Missverhältnis der Mietvertragsbestimmungen zu Lasten der Erstbeklagten spricht hier allein schon der Umstand, dass die von der Zweitbeklagten getätigten Investitionen zu einer die Belastung durch das Bestandrecht ausgleichenden Wertsteigerung der Liegenschaften und damit zur entsprechenden Erhöhung des Vermögens ihrer Eigentümerin geführt haben. Da sich diese hohen Investitionen für den Mieter nur bei entsprechender Mietdauer amortisieren, kann insgesamt von den Mieter über Gebühr begünstigenden Konditionen des Mietvertrags nicht gesprochen werden. Die Klägerin ließ es jedenfalls zu, dass auf den zu ihren Gunsten verpfändeten Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteilen ein naturgemäß zur Vermietung bestimmtes Objekt errichtet wurde, wofür erkennbar hohe Investitionen erforderlich waren. Dennoch sah sie sich nicht veranlasst, Fragen nach der Finanzierung der Umbauarbeiten zu stellen und auch nur auf ihr vereinbartes Mitspracherecht bei Vermietung, Verpachtung oder sonstiger Belastung der Pfandobjekte hinzuweisen.

Die Revision ist daher mangels einer erheblicher Rechtsfrage iSd§ 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.Die Revision ist daher mangels einer erheblicher Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Die Revisionsbeantwortung ist auf Grund ihrer zutreffenden Ausführungen zur Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig anzusehen und daher von der Klägerin zu honorieren.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO. Die Revisionsbeantwortung ist auf Grund ihrer zutreffenden Ausführungen zur Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig anzusehen und daher von der Klägerin zu honorieren.

Textnummer

E75153

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0060OB00128.04Y.1021.000

Im RIS seit

20.11.2004

Zuletzt aktualisiert am

10.04.2012

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