jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/4/26 3Ob134/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.04.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hule, Dr.Warta, Dr.Klinger und Dr.Angst als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dipl.Ing.Erich S***, Techniker, Stallhofnerstraße 1, 8570 Voitsberg, vertreten durch Dr.Werner Klement, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagten Parteien 1./ Peter de R***, Schriftenmaler, und 2./ Waltraud de R***, Angestellte, beide Stallhofnerstraße 3, 8570 Voitsberg, vertreten durch Dr.Peter Semlitsch und Dr.Wolfgang Klobassa, Rechtsanwälte in Voitsberg, wegen Unzulässigkeit der Übergabe von Liegenschaftsteilen (Streitwert S 30.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 7.März 1988, GZ 4 R 20/88-24, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Voitsberg vom 30.Oktober 1987, GZ 3 C 1010/86-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 3.112,72 (darin S 282,97 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Auf Antrag eines Gläubigers vom 8.Mai 1985 bewilligte das Bezirksgericht Voitsberg am 22.Mai 1985 zu E 47/85 die Zwangsversteigerung der Liegenschaft der geschiedenen Ehegattin des Klägers, Elisabeth S***, EZ 175 KG 63338 Lobming mit dem Wohn- und Geschäftshaus Stallhofnerstraße 1 in Voitsberg. Die Liegenschaft wurde den Beklagten am 21.August 1986 zugeschlagen. Am 9. Oktober 1986 bewilligte das Exekutionsgericht den Erstehern die zwangsweise Räumung und die Übergabe der Liegenschaft nach dem § 156 Abs 2 und § 349 EO.

Mit seiner am 4.November 1986 erhobenen Exszindierungsklage machte der Kläger seinen Widerspruch gegen diese Exekution geltend, es stehe ihm an der Wohnung im ersten Stock des Hauses das am 1.Juni 1985 begründete Hauptmietrecht zu, so daß die Vornahme der Räumung dieser Wohnung unzulässig sei. Die Beklagten seien zur Anerkennung seiner Hauptmietrechte nicht bereit. Er sei nach der Scheidung im Jahr 1961 aus der Wohnung weggezogen, aber auf Ersuchen der geschiedenen Ehefrau zurückgekehrt, die ihm am 1.Juni 1985 die Wohnung zum Mietzins von S 500,-- im Monat vermietet habe. Die Beklagten beantragten, das Klagebegehren abzuweisen. Die Exekution richte sich nur gegen die Verpflichtete Elisabeth S***. Der Mietvertrag sei zum Schein und in Benachteiligungsabsicht geschlossen worden, damit sie und der Kläger nach der Versteigerung der Liegenschaft weiter im Haus wohnen könnten.

Das erste Urteil des Erstgerichtes auf Abweisung des Exszindierungsbegehrens, weil der erst nach Einleitung der

Zwangsversteigerung geschlossene Mietvertrag unwirksam sei, wurde vom Berufungsgericht aufgehoben. Der Verpflichtete könne auch während der Zwangsversteigerung die in Exekution gezogene Liegenschaft verwalten und Mietverträge abschließen. Nur ein dadurch geschädigter Pfandgläubiger sei zur dinglichen Devastationsklage berechtigt, die aber nur bei verschuldetem Eingriff Erfolg haben könne. Es sei daher zu prüfen, ob es sich um ein Scheingeschäft handle oder ob Benachteiligungsabsicht und Sittenwidrigkeit vorlägen. Das Erstgericht erklärte im zweiten Rechtsgang die Exekutionsführung auf Räumung der Wohnung im ersten Stock für unzulässig und stellte im wesentlichen fest:

Der Kläger war bis zur Scheidung im Jahr 1961 mit Elisabeth S*** verheiratet. Seine 1963 geschlossene zweite Ehe mit einer anderen Frau wurde 1965 geschieden. Seit 1966 wohnt der Kläger wieder mit seiner geschiedenen ersten Frau in der aus drei Zimmern, einem Kabinett, einer Küche, Vorzimmer, Bad und WC, vier Kellerräumen, einer Waschküche und einem Garagenplatz bestehenden strittigen Wohnung. Ein Zimmer wurde von einem Mieter bewohnt. Elisabeth S*** arbeitete von Mai bis November 1985 in Tirol. Bevor sie abreiste, sprach sie Ende Mai 1985 mit dem Kläger, der wollte, daß sie ihm Mietrechte an der Wohnung einräume, um abgesichert zu sein. Er befürchtete seine geschiedene Ehegattin könnte ihm das Weiterwohnung im Haus verbieten, weil das persönliche Verhältnis nicht gut war. Am 1.Juni 1985 wurde auf Grund der Willenseinigung der Mietvertrag von beiden Teilen unterfertigt. Elisabeth S*** vermietete dem Kläger ab 1.Juni 1985 die Wohnung mit der Einrichtung auf unbestimmte Zeit. Der monatliche Hauptmietzins wurde wegen des geringen Renteneinkommens des Klägers mit wertgesicherten S 500,-- vereinbart. Die Vermieterin wollte wegen ihrer bedrängten finanziellen Situation erreichen, daß jemand die Betriebskosten begleicht. Beide Vertragsteile hegten damals die Hoffnung, die Zwangsversteigerung durch Zahlung und durch Abschluß eines Vertrages mit einem ungarischen Unternehmen verhindern zu können. Seit dem 1.Juni 1985 trug der Kläger die Betriebskosten. Der Kläger hat sich am 14.Juni 1985 beim Meldeamt der Stadt Voitsberg in der Unterkunft Stallhofnerstraße 1 mit der Angabe seines früheren ordentlichen Wohnsitzes Peter Leitner-Siedlung 63, 8572 Voitsberg, angemeldet. Der Antrag auf Bewilligung der Zwangsversteigerung zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderung von S 420.336,04 sA auf Grund des rechtskräftigen Versäumungsurteiles des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 24.August 1984 langte beim Exekutionsgericht am 8. Mai 1985 ein. Der Exekutionsbewilligungsbeschluß wurde der Verpflichteten Elisabeth S*** am 3.Juni 1985 zugestellt. Beim Schätzungstermin am 4.Juli 1985 war die Verpflichtete vertreten. Der Sachverständige hielt fest, daß die Geschäftsräume im Erdgeschoß des Hauses an die Konsumgenossenschaft vermietet sind, die übrige Realität aber der Eigentümerin für Wohn- und Bürozwecke zur Verfügung stehe. Das Mietrecht des Klägers wurde nicht mitgeteilt. Im Schätzungsgutachten ist die Vermietung der Wohnung an den Kläger nicht berücksichtigt. Der Kläger gab dem Exekutionsgericht die Anmietung nicht bekannt und machte davon auch den Beklagten, die als Kaufinteressenten die zu versteigernde Liegenschaft vor der Versteigerungstagsatzung besichtigten, keine Mitteilung. Den Erstehern war beim Anbot nicht bekannt, daß die Verpflichtete die Wohnung im ersten Stock dem Kläger vermietet hatte. Erst nach Erteilung des Zuschlags an die Beklagten am 21.August 1986 teilte ihnen der Kläger am 4.September 1986 mit, daß er Mieter sei. Das Erstgericht beurteilte diesen Sachverhalt - gebunden an die Rechtsansicht im Aufhebungsbeschluß - dahin, daß eine tatsächliche Willensübereinstimmung zwischen der Hauseigentümerin und dem Kläger über den Abschluß des Mietvertrages zustande gekommen sei. Der Mietvertrag sei gültig geschlossen worden, und eine Benachteiligungsabsicht oder Sittenwidrigkeit nicht nachweisbar. Es sei damals nicht klar gewesen, ob es tatsächlich zur Versteigerung der Liegenschaft komme. Der Kläger habe sich in erster Linie gegenüber der Liegenschaftseigentümerin absichern wollen. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 15.000,--, nicht aber S 300.000,-- übersteigt und daß die Revision nach § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässig sei. Nach Beweiswiederholung stellte das Berufungsgericht teils abweichend, teils ergänzend fest:

Der Kläger wohnte mit Elisabeth S*** seit 1966 in deren Haus zusammen. Die 1971 bis 1973 beschaffte Unterkunft im Haus eines Onkels der geschiedenen Frau bezog er nicht. Der Kläger und die geschiedene Frau waren schon etwa 1984 von Insolvenzverfahren betroffen und rechneten in ihrer äußerst schlechten finanziellen Lage mit der Einleitung der Zwangsversteigerung des Hauses der Frau. Sie hatten daher Bedenken, ob sie weiter im Haus bleiben können. Sie hofften, daß Verwandte die Liegenschaft erstehen. Schon vor der Abreise der Verpflichteten zu ihrem Arbeitsplatz in Tirol Ende Mai 1985 sprach sie mit dem Kläger über den Abschluß eines Mietvertrages. Der mit 1.Juni 1985 datierte schriftliche Mietvertrag kam erst zustande, nachdem beide Vertragsteile von der Einleitung der Zwangsversteigerung Kenntnis hatten. Am 1.Juni 1985 war Elisabeth S*** nicht in Voitsberg. Der schriftliche Mietvertrag wurde zwischen dem 3.Juni 1985 und dem 14.Juni 1986 errichtet. Zwischen dem Kläger und der Vermieterin bestand Einvernehmen,

daß die Vermieterin die Wohnung weiterhin mitbewohne. Seit Elisabeth S*** im November 1985 aus Tirol zurückgekehrt war, wohnt sie auch wieder zusammen mit dem Kläger in der Wohnung. Der Mietvertrag wurde geschlossen, um sich die Benützung der Wohnung auch nach Versteigerung der Liegenschaft zu sichern, weil beide Teile befürchteten, sonst die Wohnung räumen zu müssen.

Der Kläger und die Verpflichtete waren bei der Schätzung am 4. Juli 1985 nicht anwesend. Das Schätzungsgutachten und der Umstand, daß die Vermietung an den Kläger vom Sachverständigen nicht berücksichtigt wurde, weil er davon nichts wußte, wurden der Verpflichteten bekannt. Sie erhob auch Einwendungen gegen den Schätzwert, ohne den Mietvertrag mit dem Kläger zu erwähnen. Im Ergänzungsgutachten vom 10.Feber 1986 kam der Sachverständige zu einem (gering) erhöhten Schätzwert. Hätte er gewußt, daß die Wohnung im ersten Stock um (nur) S 500,-- monatlich vermietet ist, hätte sich der Ertragswert und damit der Schätzwert verringert. Vor der für den 21.August 1986 anberaumten Versteigerung besichtigten beide Beklagte als Kaufinteressenten die Liegenschaft mehrmals. Sie kamen mit der Verpflichteten und mit dem Kläger ins Gespräch; sie erfuhren nur, daß die ebenerdig gelegenen Geschäftsräumlichkeiten an die Konsumgenossenschaft vermietet sind, nicht aber, daß der Kläger Mietrechte an der Wohnung im ersten Stock besaß. Die Beklagten waren der Meinung, es stehe außer der Konsumgenossenschaft niemandem ein Mietrecht zu. Der Kläger und die Verpflichtete machten vor der Zuschlagserteilung weder dem Gericht noch den Kaufinteressenten Mitteilung vom Abschluß des Mietvertrages, obwohl der Kläger wußte, daß dies für die Beklagten von Interesse war. Es schien dem Kläger vorteilhafter, erst nach der Versteigerung seine Mietrechte geltend zu machen.

Das Berufungsgericht kam zu dem Ergebnis, der mit dem 1.Juni 1985 datierte Mietvertrag sei nicht wirksam zustande gekommen, jedenfalls aber wegen Sittenwidrigkeit ungültig. Das Bestehen des Klägers auf Erfüllung des Vertrages verstoße gegen die guten Sitten. Es handle sich allerdings nicht um einen Scheinvertrag, die Vermietung habe der wirklichen Absicht der Vertragsteile entsprochen. Den Beklagten als Erstehern fehle eine Befugnis zur Anfechtung nach der AnfO, weil sie nicht Gläubiger waren. Auch wenn die Verpflichtete nach Bewilligung der Zwangsversteigerung in der Verwaltung der Liegenschaft seit dem 8.Mai 1985 nur insoweit beschränkt wurde, als ihr eine schuldhafte Wertminderung verboten war, und sie daher an sich einen Mietvertrag schließen durfte, sei keine berechtigte Ausübung der Verwaltungsrechte gegeben, wenn sie durch Vermietung zu dem Monatshauptmietzins von S 500,-- (wovon ein Teil auf die Einrichtungsgegenstände entfalle) statt erzielbarer S 1.800,-- eine fortdauernde Wertminderung der Liegenschaft bewirkte. An diesen unter Überschreitung der Verwaltungsbefugnis der Eigentümerin geschlossenen Vertrag seien die Ersteher nicht gebunden. Der Hypothekargläubiger könne solche schädigenden Einwirkungen abwehren (§ 458 ABGB). Der Ersteher müsse sich analog auf diesen Schadenersatzanspruch stützen können, wenn§ 458 ABGB mangels Bekanntwerden der Vermietung nicht anwendbar war. Das Verschulden des Klägers liege vor. Der Ersteher habe gleich dem Pfandgläubiger ein Interesse an der Beseitigung der Folgen der schädigenden Einwirkungen. Die Verstrickung der Liegenschaft durch Bewilligung der Zwnagsversteigerung schaffe die Verpflichtung, derartige Mietverträge zu deklarieren. Die Verpflichtete sei zum Abschluß des nachteiligen Vertrages nicht (mehr) berechtigt gewesen. Überdies sei das Gesamtverhalten des Klägers und der Verpflichteten sittenwidrig, weil sie sich den Gebrauch der Wohnung zu einem unverhältnismäßig niedrigen Entgelt für die Zeit nach der Versteigerung sichern wollten, ihrer Verpflichtung zur Bekanntgabe des für die Gestaltung des Zwangsversteigerungsverfahrens bedeutsamen Umstandes nicht nachkamen und in der Absicht der Benachteiligung der Ersteher die nahezu unentgeltliche Überlassung des Gebrauches der Wohnung, für die ein Hauptmietzins von S 1.800,-- bis S 2.000,-- zulässig war (§ 16 Abs 2 Z 1 MRG), an den Kläger und mit ihm an die Verpflichtete erreichen wollten. Das Festhalten des Klägers an dem Vertrag, der eine Benachteiligung der Ersteher an ihren bei Anbotsabgabe berechtigten Erwartungen bedeute, verstoße gegen die guten Sitten.

Rechtliche Beurteilung

Der Kläger strebt mit seiner Revision die Wiederherstellung des stattgebenden Urteils des Erstgerichtes an. Er macht neben unrichtiger rechtlicher Beurteilung auch Mängel des Berufungsverfahrens (§ 503 Abs 1 Z 2 ZPO) und Aktenwidrigkeiten (§ 503 Abs 1 Z 3 ZPO), womit in Wahrheit die Beweiswürdigung bekämpft wird, geltend und übersieht, daß nach dem bindenden Bewertungsausspruch des Berufungsgerichtes die Revision nur begehrt werden kann, weil das Urteil des Berufungsgerichts auf der unrichtigen Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts beruhe, der erhebliche Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zukommt (§ 503 Abs 2 ZPO).

Aber auch die in diesem Sinne ausgeführte Rechtsrüge versagt. Der Verpflichtete wird durch die Einleitung der

Zwangsversteigerung grundsätzlich nicht in der Verwaltung der Liegenschaft beschränkt. Ein von ihm nach Einleitung der Zwangsversteigerung abgeschlossener Mietvertrag ist nicht deshalb unwirksam, weil die Liegenschaft in eine Exekution verstrickt ist (Heller-Berger-Stix 1094; EvBl 1984/119; SZ 58/150; JBl 1987, 654 ua). Der Verpflichtete kann bis zum Zuschlag seine Liegenschaft verwalten (SZ 16/44 ua). Der Ersteher ist an die vom Voreigentümer der Liegenschaft geschlossenen Bestandverträge gebunden, auch wenn sie erst nach Einleitung des Versteigerungsverfahrens zustande kamen (MietSlg 35.241; MietSlg 38.083 ua). Dem Verpflichteten ist aber nach § 458 ABGB jede schuldhafte Minderung des Wertes der Liegenschaft versagt, die das Befriedigungsrecht des betreibenden Gläubigers oder von Hypothekargläubigern beeinträchtigen könnte. Dies kann auch durch Abschluß eines Bestandvertrages geschehen (MietSlg 35.241). Der dadurch geschädigte Gläubiger kann schädigende Einwirkungen auch eines Dritten unter der Voraussetzung des Nachweises eines Verschuldens oder zumindest eines Verhaltensunrechts (Koziol-Welser8 I 414 f; Koziol, Haftpflichtrecht I 93 ff) mit der dinglichen Devastationsklage abwehren (Petrasch in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 458).

Der dritte Senat des Obersten Gerichtshofes hat eine Ausdehnung der Devastationsklage des Pfandgläubigers nach§ 458 ABGB auf einen von der Pfandverschlechterung später betroffenen Ersteher im Wege der Analogie erst kürzlich abgelehnt, weil die Interessenlage eine andere ist. Durch einen den Wert der Liegenschaft mindernden Bestandvertrag werden zunächst nur die Pfandgläubiger betroffen, wenn die Interessenten deshalb nur mehr geringere Gebote abgeben. Sie verlieren einen Teil ihrer Sicherheit. Auf den späteren Ersteher kann sich die Wertminderung der Liegenschaft nur auswirken, wenn er in Unkenntnis der Wertminderung den Preis einer nicht in Bestand gegebenen Liegenschaft geboten hat und auch nicht die Möglichkeit hätte, einen angemessenen Bestandzins zu erhalten. Diese Voraussetzungen lagen in dem dort zu entscheidenden Fall nicht vor (OGH 18.Mai 1988, 3 Ob 45/88). Schon in dieser Entscheidung wurde aber darauf hingewiesen, daß der Ersteher bei arglistiger Verschweigung des Bestandverhältnisses durch den Bestandnehmer allenfalls eine Beurteilung nach dem § 875 ABGB erreichen könnte. Im vorliegenden Fall reichen solche anderen rechtlichen Möglichkeiten aus, den Schutz des Erstehers, dem eine nachteilige Verfügung der Verpflichteten bis zur Anbotsabgabe verborgen blieb, zu gewährleisten. Es bedarf daher nicht eines Analogieschlusses auf die dem Pfandgläubiger zustehende Klage nach § 458 ABGB (dessen fragliche Berechtigung erst einer eingehenden Prüfung unterzogen werden müßte).

Hier steht nämlich fest, daß ein gewolltes Zusammenwirken der in finanzieller Bedrängnis stehenden Schuldnerin, die den Verlust ihrer Liegenschaft mit dem Wohn- und Geschäftshaus und damit den Verlust ihrer Wohnung befürchten mußte, wenn es zur Versteigerung kommt, und des mit ihr lebenden Klägers darauf abzielte, der Verpflichteten und dem Kläger für die Zeit nach Zuschlagserteilung die Wohnung gegen einen unverhältnismäßig geringen Mietzins zu erhalten, diese einem Angriff der Pfandgläubiger nicht standhaltende Verminderung des Liegenschaftswertes aber zu verheimlichen und auch Kaufinteressenten nicht darauf hinzuweisen. Damit sind die Voraussetzungen dafür gegeben, daß die Ersteher wegen des gegen sie gerichteten schädigenden Verhaltens vom Kläger Ersatz ansprechen können. Die Ersteher sind so zu stellen, als hätte die Verpflichtete nicht während der Zwangsversteigerung ihrem geschiedenen Ehegatten die Wohnung samt der Einrichtung um S 500,-- im Monat vermietet. Den Beklagten gegenüber kann sich der Kläger, der ihnen schuldhaft den Mietvertragsabschluß verschwiegen hat, obwohl er erkennen mußte, daß es für ihren Entschluß zum Bieten bedeutsam sein mußte, ob die Wohnung im Haus von der Verpflichteten benützt und vom Kläger mitbewohnt wird oder ob der Kläger Mieter ist und die Verpflichtete bei sich wohnen läßt, nicht auf den Mietvertrag berufen. Im ersten Fall nämlich muß die Verpflichtete mit dem Kläger weichen und könnte der Räumungsverpflichtung nach dem § 156 Abs 2 EO nichts entgegensetzen. Daß der Kläger und die Verpflichtete im Gespräch mit den Beklagten nur auf die Vermietung der ebenerdigen Geschäftsräumlichkeiten hingewiesen haben und der Kläger erst nach der Erteilung des Zuschlags die Vermietung an ihn behauptete, kann nicht anders als das arglistige Verschweigen von Tatsachen verstanden werden, deren Kenntnis für die Beklagten von Bedeutung sein mußte. Gleich, ob nun der Kläger deshalb schadenersatzpflichtig wurde und sich nicht mit Erfolg auf sein Mietrecht zur Abwendung des Räumungsanspruches der Beklagten berufen kann, oder ob darin ein Verhalten liegt, das wegen des Verstoßes gegen die guten Sitten zu mißbilligen ist, gelangt man zu dem Ergebnis, daß dem Kläger Rechte an der Liegenschaft nicht zustehen, die die Räumungsexekution unzulässig machen könnten.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E17288

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0030OB00134.88.0426.000

Dokumentnummer

JJT_19890426_OGH0002_0030OB00134_8800000_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