jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1983/4/27 1Ob501/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.1983

Norm

ABGB §879 Abs1
ABGB §1120

Kopf

SZ 56/72

Spruch

Die auf § 1120 ABGB gestützte Aufkündigung eines auf 99 Jahre unter Vorauszahlung des Bestandzinses abgeschlossenen Mietvertrages über ein unverbautes Grundstück, auf dem der Bestandnehmer mit Zustimmung des seinerzeitigen Bestandgebers auf eigene Kosten ein Wohnhaus errichtet hat, durch den voll informierten Käufer des Grundstücks widerstreitet den guten Sitten

OGH 27. 4. 1983, 1 Ob 501/83 (LG Innsbruck 1 R 478, 479/82; BG Kufstein 2 C 272/81)

Text

Richard M war Eigentümer des Grundstückes EZ 324 II KG S mit dem Grundstück 1174/4. Er beabsichtigte zunächst, das Grundstück dem Beklagten, einem deutschen Staatsangehörigen, zu verkaufen, jedoch wurde der Kaufvertrag von der Grundverkehrsbehörde nicht genehmigt. Darauf schlossen Richard M und der Beklagte einen Bestandvertrag auf die Dauer von 99 Jahren; eine Verbücherung des Bestandvertrages unterblieb. Mit Zustimmung des Richard M errichtete der Beklagte im Jahre 1970 auf dem in Bestand genommenen Grundstück ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel ein Haus samt Kläranlage und einen Zaun. Ein von Richard M zu C 265/73 des Erstgerichtes gegen den Beklagten erhobenes Räumungsbegehren wurde rechtskräftig abgewiesen. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrsbehörde beim Amt der Tiroler Landesregierung vom 27. 4. 1979, LGv 46/4-78, wurde festgestellt, daß der Bestandvertrag nicht der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfe, der darauf abzielende Antrag des Richard M wurde zurückgewiesen. Der Kläger ist der Sohn des Richard M. Da ihm keine Wohngelegenheit zur Verfügung stand, wandte er sich an seinen Vater mit dem Ersuchen, ihm ein geeignetes Grundstück zu verkaufen. Richard M verkaufte im Jahre 1980 dem Kläger das dem Beklagten in Bestand gegebene Grundstück um den Preis von 70 000 S, der vom Kläger auch bezahlt wurde. Der Kläger wurde als Eigentümer bücherlich einverleibt. Im Zeitpunkt des Erwerbes war dem Kläger auf Grund der Mitteilung seiner Eltern bekannt, daß der Beklagte das Grundstück auf die Dauer von 99 Jahren in Bestand genommen hatte.

Der Kläger kundigte dem Beklagten das Bestandobjekt zum 30. 6. 1981 auf.

Der Beklagte erhob rechtzeitig Einwendungen und machte geltend, der Kaufvertrag zwischen Richard M und dem Kläger sei ein Scheingeschäft mit dem Zweck, ihn aus dem Besitz der Liegenschaft zu verdrängen. Der Kaufvertrag sei in bewußter Benachteiligungsabsicht geschlossen worden. Er, Beklagter, habe den Bestandzins für die gesamte Bestandzeit im voraus entrichtet und auf der Liegenschaft mit beträchtlichen Mitteln ein Haus erbaut. Unter

Bedachtnahme auf diese Umstände sei die Kündigung durch den Kläger sittenwidrig und schikanös.

Der Erstrichter gab dem Klagebegehren statt und stellte fest, der Kläger beabsichtige, mit seiner derzeitigen Freundin Anni S in das vom Beklagten errichtete Haus einzuziehen, zumal ihm im Haus seiner Eltern keine Wohnmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden könne.

In rechtlicher Hinsicht führte der Erstrichter aus, der Kläger sei gemäß§ 1120 ABGB an die vom Beklagten mit seinem Vater getroffene Vereinbarung über die Bestandzeit nicht gebunden. Da das vom Beklagten errichtete Haus nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel erbaut worden sei, unterliege der Bestandvertrag nicht den Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes. Von einem Scheingeschäft zwischen Richard M und dem Kläger könne nicht gesprochen werden, der Kaufvertrag sei auch nicht sittenwidrig. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Beklagten Folge und änderte es dahin ab, daß es die Aufkündigung aufhob und das Räumungsbegehren abwies. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 2000 S übersteige. Der Rechtsstandpunkt, daß der zwischen dem Kläger und seinem Vater abgeschlossene Kaufvertrag ein Scheingeschäft sei, werde in der Berufung nicht mehr ernsthaft aufrechterhalten. Zu Recht habe das Erstgericht angenommen, daß ein Scheingeschäft nicht vorliege, weil die Absicht der vertragschließenden Parteien darauf gerichtet gewesen sei, dem Kläger Eigentum am Grundstück zu verschaffen. Wohl aber sei der zwischen dem Kläger und seinem Vater abgeschlossene Vertrag sittenwidrig. Dem Kläger sei im Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaft bekannt gewesen, daß der Beklagte die Liegenschaft von seinem Vater für die Dauer von 99 Jahren gemietet, den Bestandzins für die gesamte Bestanddauer bezahlt und mit Zustimmung seines Vaters auf dem Grundstück ein festes Haus gebaut hatte. Dem Kläger sei auch bekannt gewesen, daß sein Vater mit dem Beklagten in Unfrieden lebe und vergeblich versucht habe, den Beklagten im Wege eines Räumungsprozesses von der Liegenschaft zu entfernen. Trotzdem habe er die Liegenschaft in der Absicht erworben, den Beklagten unter Berufung auf die Bestimmung des § 1 120 ABGB von der Liegenschaft zu entfernen. Der Abschluß eines Kaufvertrages in dieser Situation widerspreche dem Rechtsgefühl einer auch nur einigermaßen billig und gerecht denkenden Person. Auf die Sittenwidrigkeit dieses Vertrages könne sich auch der Beklagte berufen. Selbst wenn man aber die Sittenwidrigkeit des Kaufvertrages verneinen wollte, widerspreche doch die Kündigung den Grundsätzen von Treu und Glauben. Das Verhalten des Klägers begrundete einen Schadenersatzanspruch des Beklagten. Die primär zu leistende Naturalrestitution besteht darin, daß der Kläger, ungeachtet der Bestimmung des § 1120 ABGB, den Beklagten die strittige Liegenschaft weiterhin so benützen lasse, wie dies der Mietvertrag mit seinem Vater vorsehe.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Klägers nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach herrschender Rechtsprechung und Lehre (MietSlg. 28 176, 24 180, 23 197, 17 227 bis 17 230; SZ 44/5; SZ 31/20; Klang in Klang[2] V

130) tritt der Erwerber eines Grundstücks in den vom Voreigentümer abgeschlossenen Bestandvertrag ein; ein nicht verbüchertes Bestandverhältnis wird in Ermangelung einer anderweitigen vertraglichen Vereinbarung in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist verwandelt. Hat der Eigentümer der Liegenschaft einen Mietvertrag auf bestimmte Dauer abgeschlossen, so ist er im Falle des Verkaufs der Liegenschaft verpflichtet, den nicht intabulierten Bestandvertrag auf den Käufer zu überbinden, um den Bestandnehmer vor der sonst möglichen Kündigung durch den neuen Eigentümer zu schützen. Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtung macht ihn gemäß § 1120 letzter Satz ABGB schadenersatzpflichtig (MietSlg. 28 178; SZ 26/303). Das Berufungsgericht legte seiner Entscheidung zugrunde, daß dem Kläger bekannt war, daß der Beklagte mit Richard M einen Bestandvertrag auf die Dauer von 99 Jahren unter Vorauszahlung des Mietzinses abgeschlossen und auf der in Bestand gegebenen Liegenschaft mit eigenen Mitteln ein Haus errichtet hatte. Bei dieser vom Kläger nicht bestrittenen Sachlage mußte er eine Verpflichtung seines Vaters, bei Verkauf der Liegenschaft die Rechte des Beklagten durch Überbindung des Bestandvertrages zu wahren, als geradezu selbstverständlich ansehen. Die vom Kläger verfolgte und seinem Vater Richard M bekannte Absicht, auf der Liegenschaft entweder im Hause des Beklagten oder aber in einem von ihm zu errichtenden Haus zu wohnen, war nur zu verwirklichen, wenn die dem Beklagten zustehenden Bestandsrechte nicht überbunden wurden. Daß die Bestimmung des § 1120 ABGB einen Vertragsbruch durch den Bestandgeber toleriere und den Schaden des Bestandnehmers in Kauf nehme, ist unrichtig, weil, wie dargelegt, der Bestandgeber verpflichtet

ist, die Rechte des Bestandnehmers durch Überbindung auf den Erwerber zu wahren. Das Berufungsgericht erachtete sowohl den zwischen dem Kläger und Richard M abgeschlossenen Kaufvertrag als auch die Aufkündigung als den guten Sitten widerstreitend. In letzterer Hinsicht ist dem Berufungsgericht beizupflichten. Gemäß § 879 Abs. 1 ABGB ist ein Vertrag, der gegen die guten Sitten verstößt, nichtig. Die Regelung des § 879 Abs. 1 ABGB gilt nicht nur für Verträge, sondern auch für einseitige Rechtsgeschäfte wie eine Kündigung (Krejci in Rummel, ABGB, Rdz. 4 zu § 879). Gegen die guten Sitten verstößt, was dem Rechtsgefühl der Gemeinschaft, das ist aller billig und gerecht Denkender, widerspricht. Die Gute-Sitten-Klausel soll den Richter in die Lage versetzen, bei offenbarer Rechtswidrigkeit helfend einzugreifen (MietSlg. 27 002/9; SZ 38/164; SZ 38/217; SZ 27/19; JBl. 1956, 150; Koziol - Welser, Grundriß[6] I 117). Der OGH hatin einem Fall, in dem der Ehegatte das Haus, in dem sich die Ehewohnung befand, seiner Lebensgefährtin veräußerte, das Räumungsbegehren der Lebensgefährtin gegen die Ehegattin des früheren Eigentümers als gegen die guten Sitten verstoßend abgewiesen (8 Ob 172/73). Auch der Abschluß einer Benützungsregelungsvereinbarung zwischen der Ehegattin und ihrem Bruder, um diesem dadurch Möglichkeiten einzuräumen, die, von ihr selbst in Anspruch genommen, gegen die ehelichen Pflichten verstoßen hätten, wurde als sittenwidrig angesehen (MietSlg. 27 002/9). Eine familienrechtliche Verpflichtung, die durch Veräußerung des Bestandgegenstandes und nachfolgende Kündigung verletzt werden soll, besteht für den Vater des Klägers dem Beklagten gegenüber allerdings nicht. Es sind aber andere besondere Umstände des Falles zu berücksichtigen. Dem Kläger war und ist nicht nur bekannt, daß der Beklagte einen Bestandvertrag auf die Dauer von 99 Jahren geschlossen und den Bestandzins für diesen Zeitraum vorausbezahlt hatte, er wußte und weiß auch, daß der Beklagte mit eigenen Mitteln ein Haus auf der in Bestand genommenen Liegenschaft errichtet hatte. Es handelt sich daher nicht um einen gewöhnlichen Vertrag über vom Vermieter beigestellte Wohnräume, sondern um einen solchen über ein unverbautes Grundstück, für das der Bestandnehmer durch Vorauszahlung des Bestandzinses auf die gesamte Bestanddauer und Errichtung eines Hauses beträchtliche finanzielle Aufwendungen getätigt hatte. Das Wissen um all diese Umstände läßt zwar nicht schon den zwischen dem Kläger und seinem Vater abgeschlossenen Kaufvertrag, wohl aber die Aufkündigung als dem Rechtsgefühl billig und gerecht Denkender widerstreitend und damit als sittenwidrig erscheinen.

Anmerkung

Z56072

Schlagworte

Aufkündigung, s. a. Miete, Miete, Aufkündigung (§ 1120 ABGB) eines Grundstückes, auf dem der, Mieter ein Wohnhaus errichtet hat durch voll informierten Käufer

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0010OB00501.83.0427.000

Dokumentnummer

JJT_19830427_OGH0002_0010OB00501_8300000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at